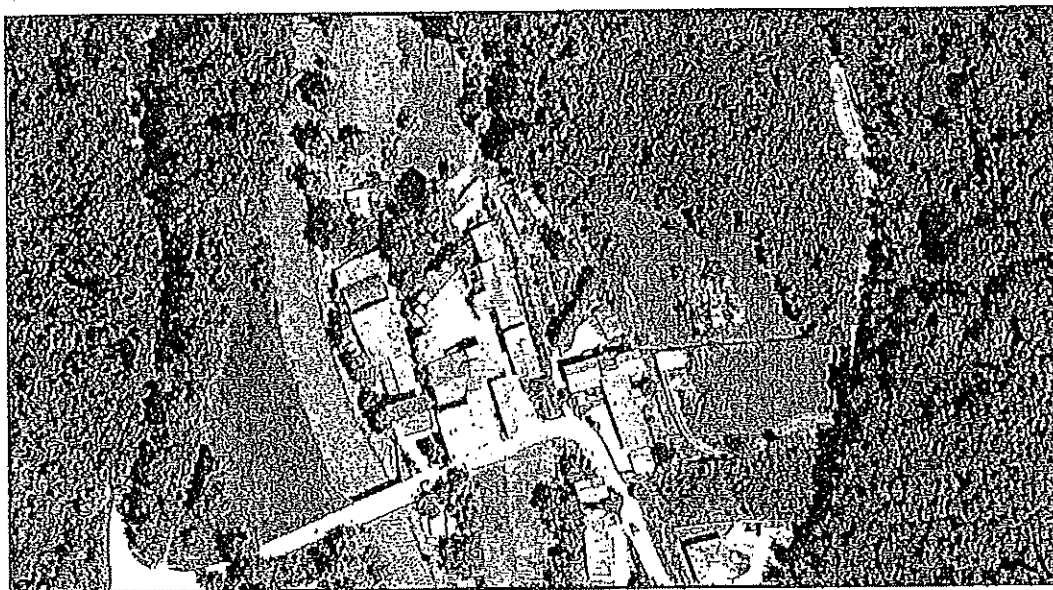


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
 Giudice dell'Esecuzione Dott. A. Crema

ESECUZIONE FORZATA PROMOSSA DA : Italfondiaro SPA

Rg. Es. Imm. Nr. 118/2012 – Cron. 1769/12



Varese, 07/12/2012

Il CTU Ing. Diego Cristian Presicce

Ing. DIEGO C. PRESICCE
 Via Cavallotti, 33
 21016 LUINO (VA)

VARESE, il 04 GEN 2013
 S. CAVALLETTI
 (dott. GIUSEPPE TROVATO)

Tribunale Civile e Penale di Varese – Sezione Esecuzioni Immobiliari – Giudice Dott. A. Crema

Esecuzione Forzata promossa da : Italfondiaro Spa – Rg. Es. Imm. 118 2012

Tecnico Incaricato : Ing. Diego C. Presicce – Via Cavalletti, 33 - Luino (VA) – Tel fax 0332 533957

PREMESSA ED INCARICO

Con convocazione del 5/10/2012, la S.V.I., Dott. A. Crema Giudice del Tribunale Civile e Penale di Varese, conferiva al sottoscritto Ing. Diego Cristian Presicce iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese n. 3477, incarico di determinazione del valore dell'immobile pignorato (art. 568 cpc. e art. 173 bis Disp. Att. cpc), pertanto prestato il giuramento ripetendo formula di rito, procedevo ad esaminare gli atti/documenti relativi alla procedura Rg. Es.Imm. Nr. 118/2012 – Cron. 1769/12, adoperandomi ad effettuare gli opportuni accertamenti sui seguenti punti :

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita :

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali ; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

2. Descrizione sommaria :

Caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona.

3. Stato di possesso :

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

4. Vincoli ed oneri giuridici :

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare :

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è indispensabile acquisire e allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa certificato di stato libero)

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

4.2.2. Pignoramenti

4.3 Oneri di regolazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-edilizia (epoca di costruzione, estremi della concessione edilizia, eventuali condoni)

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale, anche alla luce del Decreto Legge n.78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni della Legge n.122 del 30 luglio 2010 (con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione)

5. Altre informazioni per l'acquirente :

5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione

5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia

5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

5.4. Altre spese

5.5. Cause in corso

6. Precedenti proprietari : provenienza sino al ventennio

7. Descrizione particolareggiata del bene :

Pregi particolari, dati generali, caratteristiche strutturali, caratteristiche impianti, accessori e pertinenze, attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

8. Valutazione complessiva del bene :

Possibilità di divisione in lotti, determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati, valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità, dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

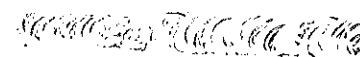
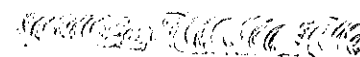
SVOLG
Le ricer
Varese
Com
Pre
H
d




SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le ricerche relative al caso in questione si sono svolte presso : la Cancelleria del Tribunale di Varese, l'Agenzia del Territorio di Varese, l'Ufficio Tecnico e ufficio anagrafe/stato civile del Comune di Gornate Olona , l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese.




Presso la Cancelleria del Tribunale di Varese :

Ho preso visione del fascicolo, relativo all'esecuzione in oggetto dove ho preso conoscenza dei dati/informazioni riguardanti la Signora  nata  quale soggetto debitore pignorato.

Presso l'Agenzia del Territorio di Varese :

Ho provveduto a richiedere ed esaminare la posizione catastale, richiedendo le visure attuali/storiche, le planimetrie depositate e l'estratto mappa, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ovvero ; mappale 128 – sub 503 – foglio n. 6 ,mappale 692-sub.503-foglio 6,mappale 692-sub.504-foglio 6, Comune di Gornate Olona,sezione Gornate Inferiore, attualmente intestati alla Signora 

Presso il Comune di Gornate Olona – ufficio tecnico/anagrafe

In data 26/10/2012 ho provveduto a richiedere ed esaminare la situazione urbanistico-edilizia ed anagrafica-stato civile; il 6/12/2012 ho raccolto le pratiche edilizie protocollate e copia dell'ordinanza di inagibilità della porzione di piano terra soggetto ad incendio; presso l'ufficio anagrafe/stato civile ho richiesto ed ottenuto il rilascio del certificato contestuale di stato libero dal quale risulta che la Signora  di stato civile nubile, e certificato di residenza dal quale la stessa risulta residente in  con abitazione in 

Presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese :



6
3. 19
A5

Ho effettuato un'ispezione ordinaria delle formalità, dove è presente il soggetto esecutato Signora
provvedendo a richiedere ed esaminare gli atti relativi alla compravendita della
porzione di immobile oggetto di esecuzione forzata.

RISPOSTE AL MANDATO :

1. Identificazione dei beni oggetto di vendita :

Proprietà per 1/1 del seguente bene immobile, sito nel Comune di Gornate Olona, in Piazza
Milano n.7, composto da :

- PIANO TERRA : corridoio d'ingresso, cucina, locale, ripostiglio, altro ripostiglio, w.c.
- PIANO PRIMO : disimpegno, camera, locale di sgombero, altra camera,
soggiorno, cucina, w.c., ripostiglio, distribuito su una superficie di circa 118 mq con
altezza media dei locali di circa 3.00 m.

Abitazione di tipo popolare : mappale 128 – sub 503 – foglio n. 6
mappale 692-sub 503 - foglio 6, mappale 692 – sub 504 - foglio 6,
Comune di Gornate Olona, intestata alla
codice fiscale :

2. Descrizione sommaria :

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso civile abitazione posto su
due piani, terra e primo, collocato nel comune di Gornate Olona in piazza Milano n.7 con
destinazione urbanistica all'interno del P.R.G. in "A" (NUCLEO ANTICO), gli interventi
possibili sono quelli previsti dalle NTA (Norme Tecniche Attuative) vigenti, inoltre la zona è
provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Stato di possesso :

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla Signora _____ in qualità di proprietario del bene per la quota di 1/1.

4. Vincoli ed oneri giuridici

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **NESSUNO**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : **NESSUNO**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : **NESSUNO**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso : **inagibilità di una porzione del piano terra a causa di incendio**
(si veda punto 4.3.1)

4.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni :

- ✓ **Ipoteca volontaria** iscritta il 26/02/2000 ai numeri 3156/724 a garanzia di mutuo concesso da CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Milano, elettivamente domiciliata ai fini ipotecari in Legnano, giusta atto a rogito notaio Michele Capasso di Milano in data 18/02/2000 repertorio n.100760;
- ✓ **Ipoteca volontaria** iscritta il 10/04/2000 ai numeri 5845/1316 a garanzia di mutuo concesso da BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A., con sede in Milano ed ivi elettivamente domiciliata ai fini ipotecari in Piazza Della Scala n.6, giusta atto a rogito notaio Francesco Peronese di Como in data 14/03/2000 repertorio n.111587;
- ✓ **Ipoteca legale** iscritta il 17/09/2008 ai numeri 19995/4281 a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, elettivamente domiciliata ai fini ipotecari in Varese, Piazza Repubblica;
- ✓ **Ipoteca legale** iscritta il 04/02/2009 ai numeri 1914/320 a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, elettivamente domiciliata ai fini ipotecari in Varese, Piazza Repubblica.

4.2.2. Pignoramenti :

- ✓ Pignoramento trascritto il 03/04/2012 ai numeri 5656/3883 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA & PIACENZA SPA.

4.2.3. Altre trascrizioni : NESSUNA

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : inagibilità di una porzione del piano terra a causa di incendio

(si veda punto 4.3.1)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale :

- ✓ La scheda catastale non risulta conforme allo stato attuale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia :

- ✓ Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 1967; successivamente sono state richieste le seguenti pratiche edilizie:
- ✓ Ristrutturazione del fabbricato n.30/2000, prot. n.5262 del 23/08/2000.
- ✓ Manutenzione straordinaria del tetto: DIA n.37/05 del 14/09/2005.
- ✓ Modifica della facciata : DIA n.43/09 del 09/10/2009, autorizzazione paesaggistica n.27 del 2007.
- ✓ A seguito di incendio del 22/05/2012 il comune di Gornate Olona ha dichiarato l'inagibilità parziale dell'immobile, con protocollo n.3108 del 23/05/2012.

4.3.2. Conformità catastale : la scheda catastale non risulta conforme allo stato attuale.

5. Altre informazioni per l'acquirente :

- Spese ordinarie/straordinarie annue di gestione dell'immobile : trattandosi di bene immobile non condominiale non risultano spese di tal tipo.

6. Attuali e precedenti proprietari :

Attuali proprietari : Signora [redacted] nata a [redacted] codice fiscale :

[redacted] attualmente proprietaria dell'immobile per acquisto da :

[redacted] giusta atto a rogito Notaio Michele Capasso di Milano in data 18/02/2000 repertorio n.

100759, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26/02/2000 ai numeri 3155/1890;

[redacted] nato a [redacted] giusta atto notificato nelle firme dal Notaio Massimo Cesario di Milano in data 05/06/2002 repertorio n.3847, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Varese in data 10/06/2002 ai numeri 11244/7607 (nell'atto la

intervenuta quale titolare dell'omonima impresa individuale, corrente in

6.1 Precedenti proprietari :

- [redacted]
 - [redacted]
- [redacted] per acquisto da [redacted] on atto autenticato nelle firme dal Notaio Carlo De

Mojana di Colonia in data 31/01/1990 repertorio n.52341, registrato a Varese il 15/02/1990 al n.376 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese in data 02/03/1990 ai numeri 3058/2343;

[redacted] per acquisto [redacted] repertorio n.100759, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26/02/2000 ai numeri 3154/1889.

7 Descrizione particolareggiata del bene :

Il bene immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 1967, successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e manutenzione del fabbricato con rilascio di titolo edilizio da parte del comune di Gornate Olona, come elencati al punto 4.3.1.

Valutazione complessiva del bene :

Il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari locali e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio, per fabbricati siti nel comune di Gornate Olona in quella zona in stato conservativo normale, si prevede un range che va da 975,00 euro a 1.140,00 euro. Pertanto, viste le caratteristiche della zona, l'ubicazione, la consistenza e l'esposizione geografica, si ritiene di adottare il valore di 1.000,00 €/mq.

L'immobile oggetto di esecuzione può essere diviso in lotti:

8.1 Procedura di valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) :

il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, ovvero :

1) Piano terra:

cucina	38,01 mq	}	mappale 128
ripostiglio	29,25 mq		
zona inagibile	37,80 mq		
ripostiglio	21,50 mq	}	mappale 692
portico	13,30 mq		

2) Piano primo:

sgombero	36,90 mq	}	mappale 128
camera	20,90 mq		
soggiorno	18,10 mq		
cucina,wc	22,00 mq	}	mappale 692
ripostiglio	13,30 mq		
balcone	2,25 mq		mappale 692
	4,30 mq		mappale 128

Superficie virtuale

1) Piano terra:

cucina	$38,01 \text{ mq} \times 1 = 38,01$	mq
ripostiglio	$29,25 \text{ mq} \times 0,20 = 5,85$	mq
zona inagibile	$37,80 \text{ mq} \times 0,1 = 3,78$	mq

ripostiglio	$21,50 \text{ mq} \times 0,20 = 4,30$	mq
portico	$13,30 \text{ mq} \times 0,1 = 1,33$	mq

2) Piano primo:

sgombero	$36,90 \text{ mq} \times 1 = 36,90$	mq
camera	$20,90 \text{ mq} \times 1 = 20,90$	mq
soggiorno	$18,10 \text{ mq} \times 1 = 18,10$	mq
cucina,wc	$22,00 \text{ mq} \times 1 = 22,00$	mq
ripostiglio	$13,30 \text{ mq} \times 0,20 = 2,66$	mq
balcone	$2,25 \text{ mq} \times 0,25 = 0,56$	mq
	$4,30 \text{ mq} \times 0,25 = 1,08$	mq

Totale superficie virtuale: 155,47 mq

Tribunale Civile e Penale di Varese - Sezione Esecuzioni Immobiliari - Giudice Dott. A. Crema

Esecuzione Forzata promossa da: Italfondario SpA - Rg. Es. Immo. 118/2012

Tribunale di Varese - Via Po 15 - 21100 Varese (VA) - Tel/Fax 0322/524057

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE : 155,47 mq x 1.000 euro = 155.470,00 euro.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza di oneri tributari su base catastale/reale per assenza di garanzia di vizi per € 15.547,00.
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale € 1.258,40 (compresa cassa e iva).
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente : NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : NESSUNO

8.2 Prezzo a base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale a carico della procedura : € 138.664,00.

9 Conclusioni :

- Il sottoscritto relativamente all'incarico conferitogli, valutate tutte le condizioni e gli elementi del caso valuta l'immobile oggetto di esecuzione forzata in Euro (arrotondati per eccesso) 138.670,00 (Eurocentotrentottomilaseicentasettanta/00).

Con la presente relazione costituita da 12 pagine e n. 14 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Il C.T.U.

Ing. Diego Cristian Presicce

Ing. DIEGO C. PRESICCE
Via Cavallotti, 31
21016 LUINO (VA)

ALLEGATI :

- a) Planimetrie catastali
- b) Visure aggiornate
- c) Estratto certificato di inagibilità
- d) Certificato di residenza/stato civile

Tribunale Civile e Penale di Varese Sezione Esecuzioni Immobiliari Giudice Dott. A. Crema

Esecuzione Forzata promossa da : Italfondario Spa - Rg. Es. Imm. 118/2012

Tecnico Incaricato : Ing. Diego C. Presicce - Via Cavallotti, 31 - Luino (VA) - Tel/Fax 0332/535957

- e) Estratto P.P.
- f) Estratto aerofotogrammetrico
- g) Estratto Mappa Agenzia del Territorio
- h) Estratto foto aerea
- i) Foto planimetrica aerea
- j) Fotografie immobile



- e) Estratto P.P.
- f) Estratto aerofotogrammetrico
- g) Estratto Mappa Agenzia del Territorio
- h) Estratto foto aerea
- i) Foto planimetrica aerea
- j) Fotografie immobile

territorio
ABBRICATI
provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA00346/4 del 14/02/2000
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gornate-olona
Riazza Milano

cdv. 7

Identificativi Catastrali:
Sezione: G0
Foglio: 6
Particella: 128
Subalterno: 503

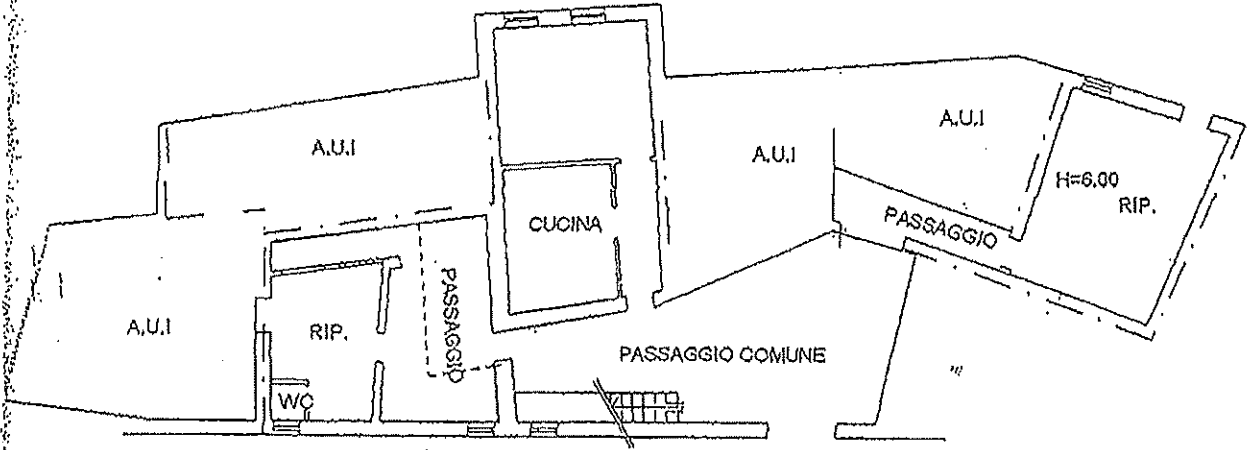
Compilata da:
Mombelli Fausto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 2258

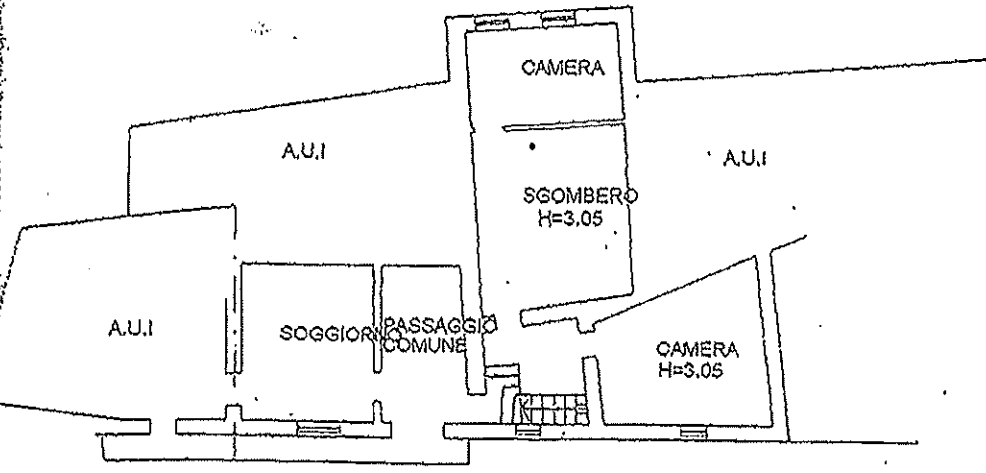
Scala 1:200

504

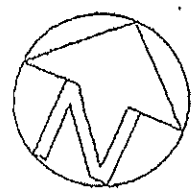


PIANO TERRA

LARIO
TATO E
E, VIA



PIANO PRIMO



Ing. DIEGO C. PRESICCE
Via Cavallotti, 31
21016 LUINO (VA)

Territorio
ABBRICATI
provinciale di
Varese

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gornate-olona
Piazza Milano

civ. 7

Identificativi Catastali:

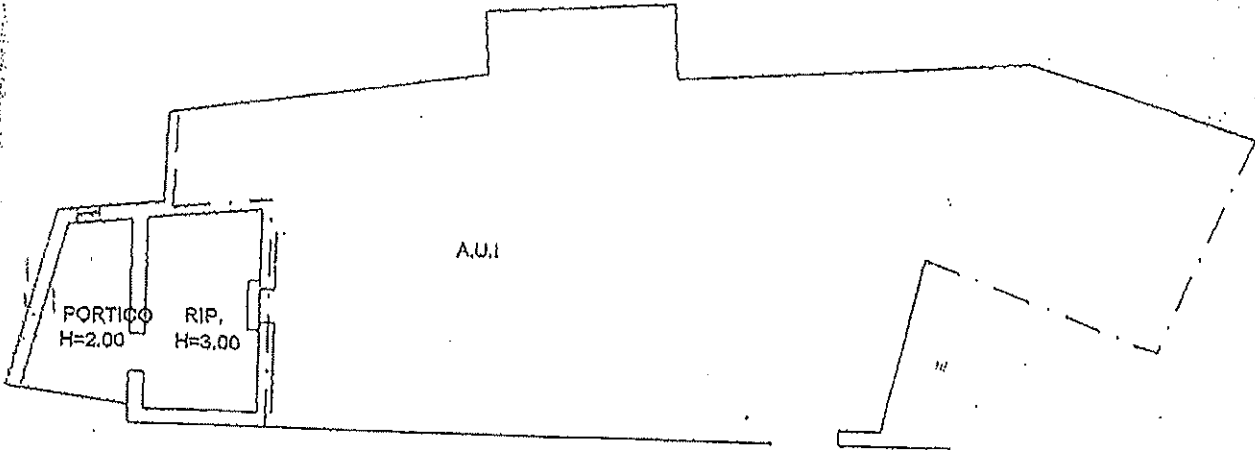
Sezione: 60
Foglio: 6
Particella: 692
Subalterno: 504

Compilata da:
Mombelli Fausto
Iscritto all'albo:
Geometri

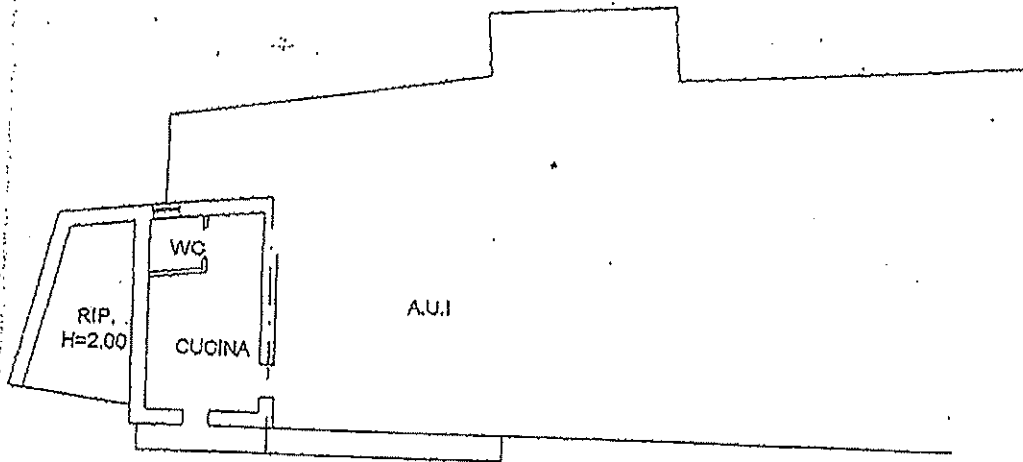
Prov. Varese

N. 2258

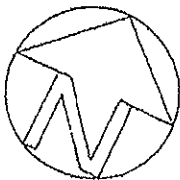
Scala 1:200



PIANO TERRA

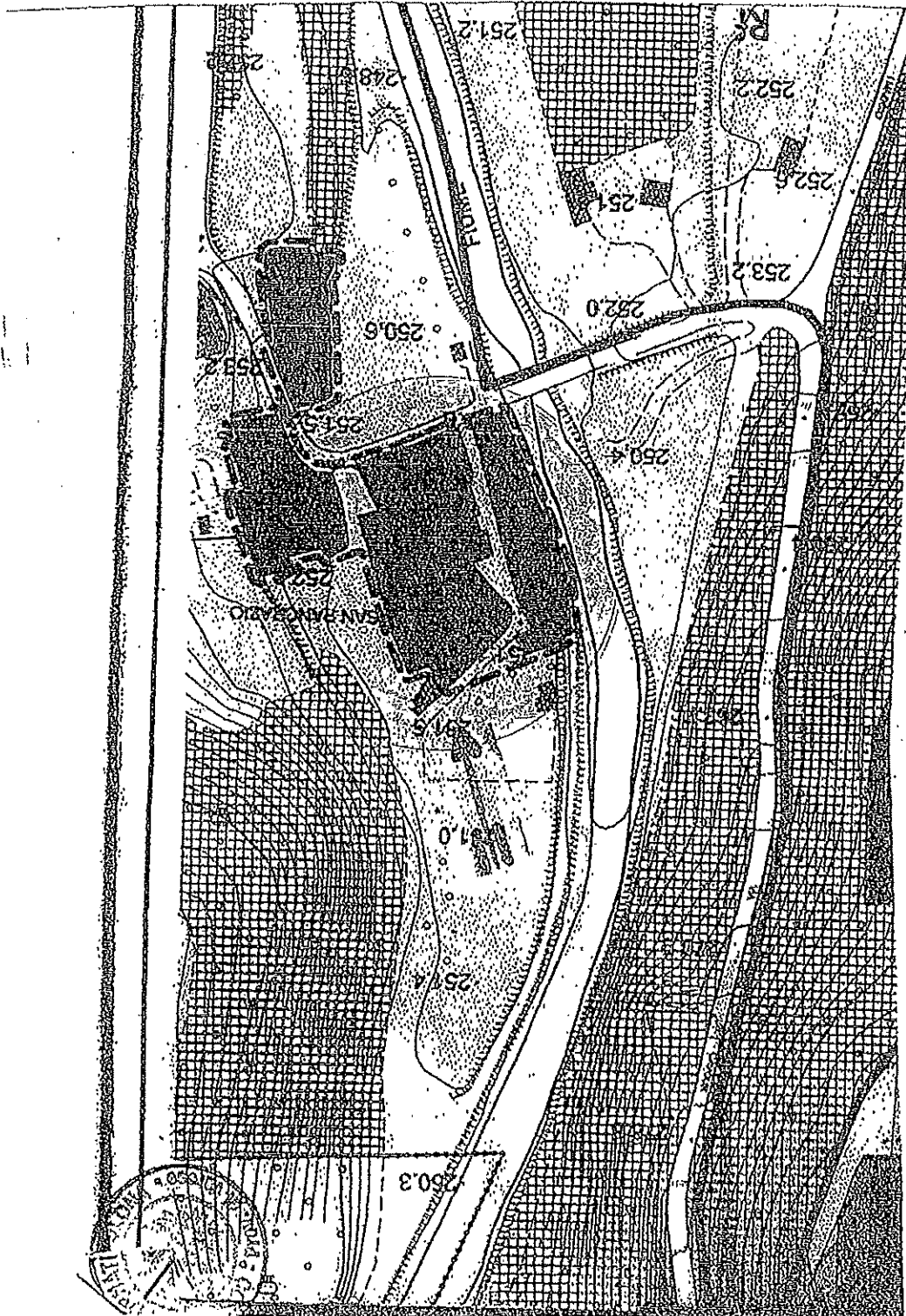


PIANO PRIMO



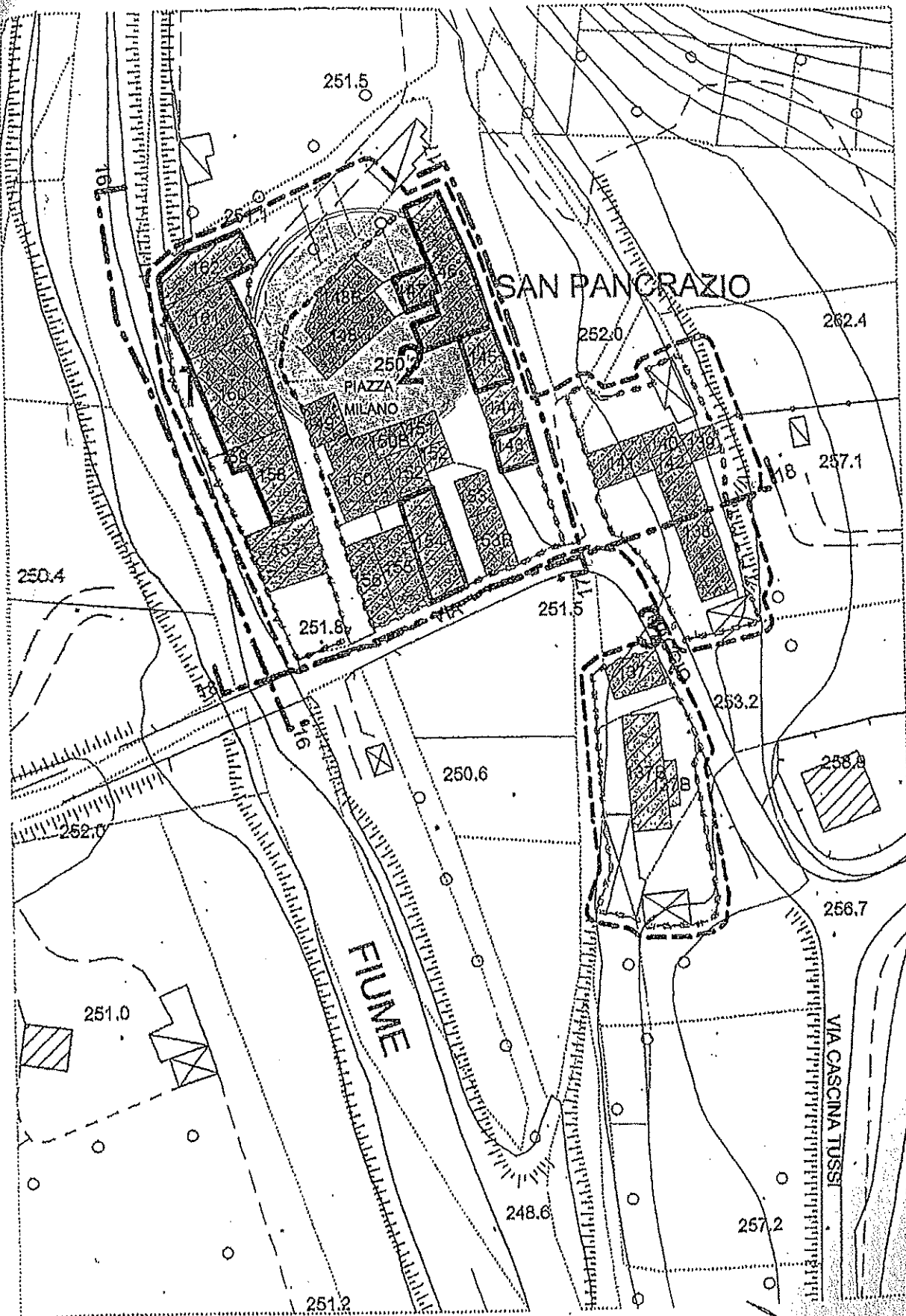
Ing. DEGO C. PRESICCE
Via Cavallotti, 81
21016 LUINO (VA)

ESTRATTO P.P. – PIANO PARTICOLAREGGIATO – COMUNE DI GORNATE OLONA (VA)



Ing. DIEGO S. PRESICCE
Via Cavallotti 31
21016 LUINO (VA)

ESTRATTO AEREOFOTOGRAMMETRICO - COMUNE DI GORNATE OLONA (VA)



Ing. ~~DISCO~~
Via Cavalotti, 3
21016 LUINO (VA)

Particelle: 120.692

NICEU GORNATE
ASTENUE 6

Ing. DIEGO C. PRESICCE
Via Cavallotti, 31
21016 LUINO (VA)

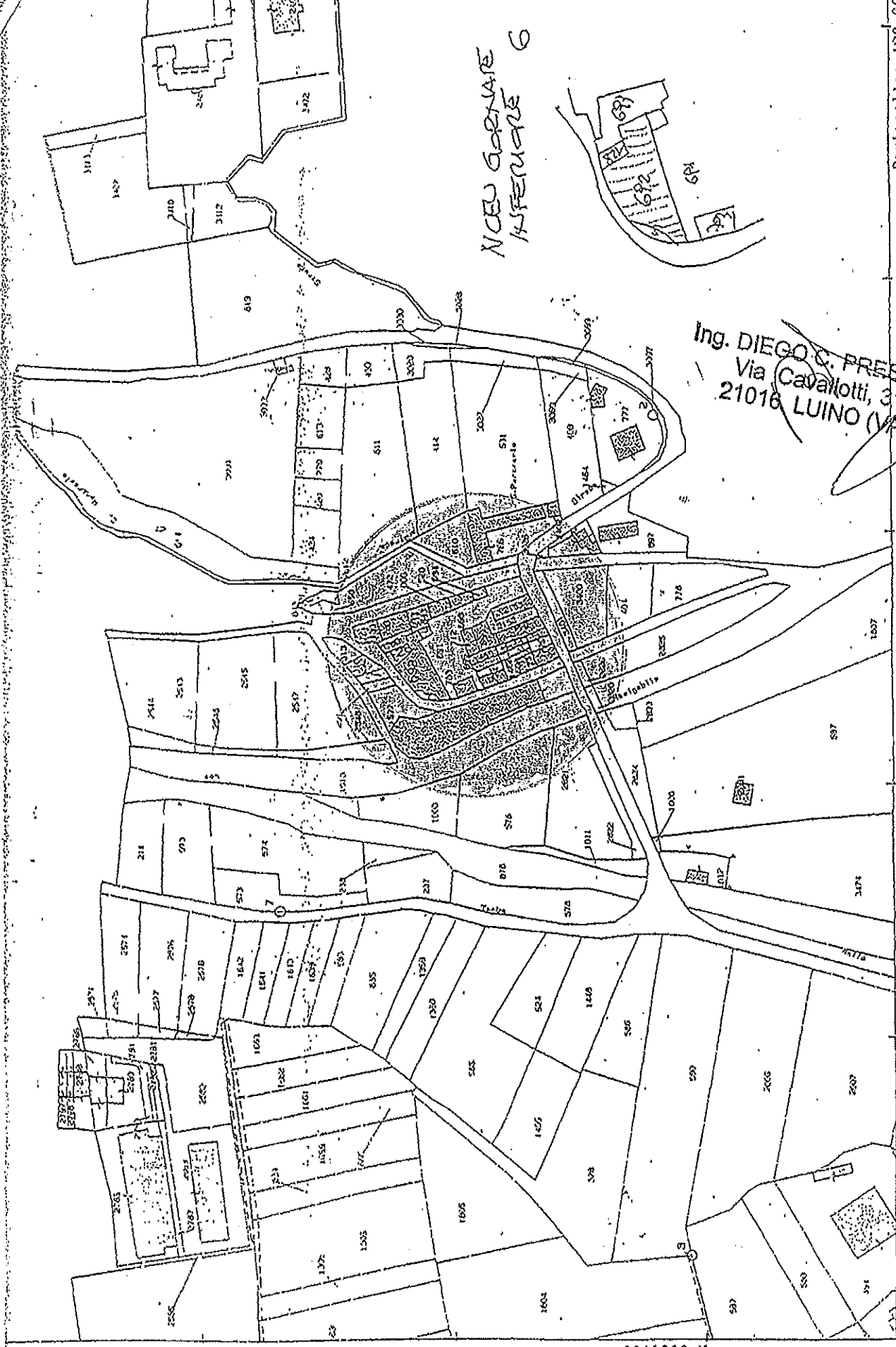
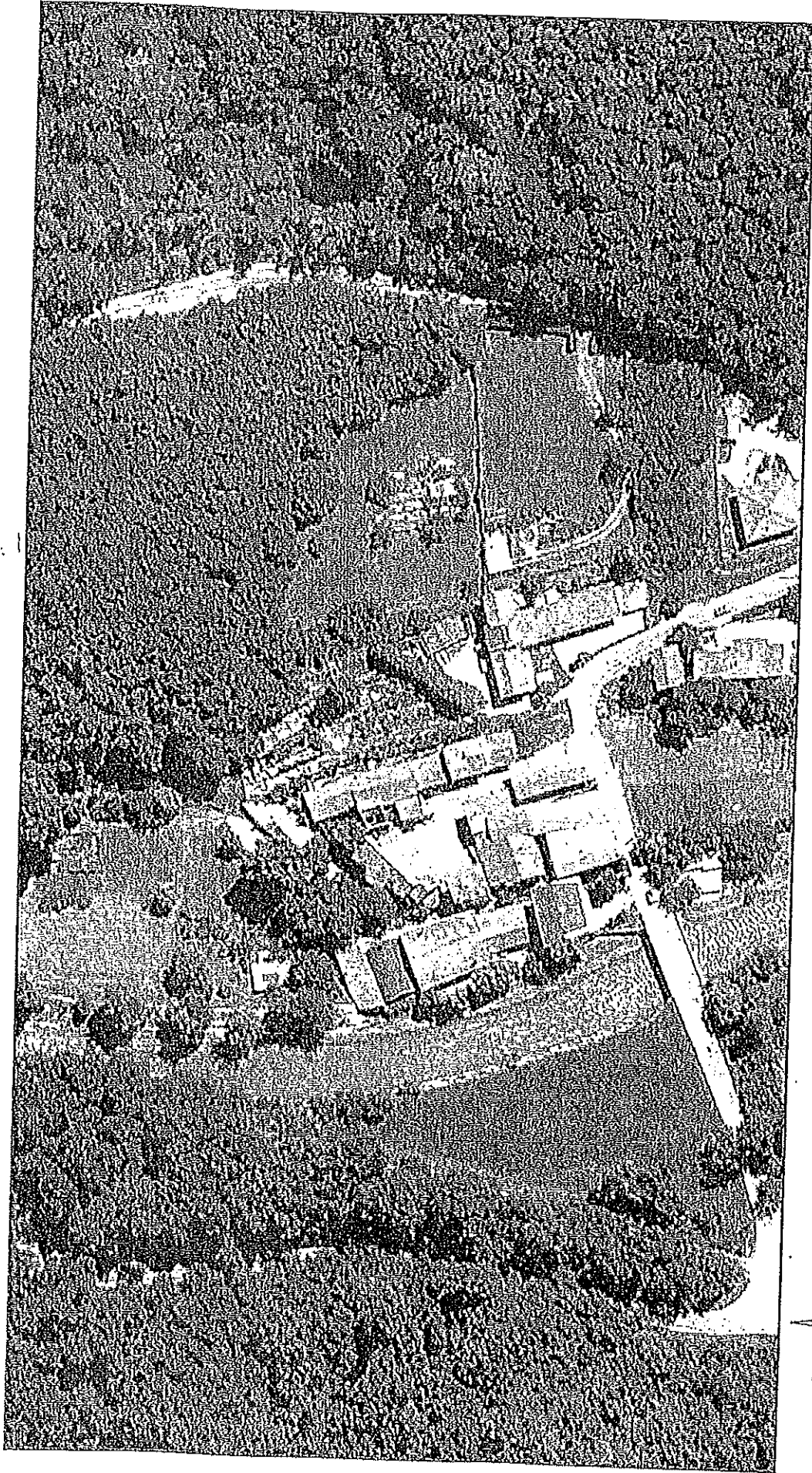


FOTO AEREA COMUNE DI GORNATE OLONA (VA)



Ing. *Paolo* G. PRESICCE
Via Cavallotti, 31
21010 LINDO (VA)

ESTRATTO FOTO AEREA - VIA MILANO, 7 - GORNATE OLONA (VA)



Ing. DIEGO G. PRESICCE
Via Caltanotti, 31
21016 GORNATE (VA)

