

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 151/2020

promossa da:

[REDACTED]
con l'Avvocato [REDACTED]

contro:

[REDACTED]
PARTE INTERVENUTA

[REDACTED]
con l'Avvocato [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa GIULIA TAGLIAPIETRA

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 003
Immobili in Malnate (VA) via G. Garibaldi n° 2/A

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

Lotto: 003

Immobile: A

Categoria: Negozio [C1]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Malnate, Sezione Urbana MA, foglio 7, particella 10635, subalterno 87

Immobile: B

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Malnate, Sezione Urbana MA, foglio 7, particella 10406, subalterno 22

Immobile: C

Categoria: Cantina [C/2]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Malnate, Sezione Urbana MA, foglio 7, particella 10406, subalterno 17

2. Possesso

Bene: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

Lotto: 001

Immobile: A (Negozio)

Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato

Immobile: B (Autorimessa)

Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato

Immobile: C (Cantina)

Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

Lotto: 003

Immobile: A (Negozio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Immobile: B (Autorimessa)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: autorimessa accessibile

Immobile: C (Cantina)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: cantina accessibile

4. Creditori Iscritti

Beni: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

Lotto: 003

Immobile: A – B – C

Creditore Procedente: IMMOBILIARE SAN MARTINO di Angelo Croci & C. S.a.s.

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Beni: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

Immobile: A – B – C

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)



Lotto: 003

Immobile: A – B - C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

Lotto: 003

Immobile: A – B – C

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Malnate

Lotto 003

Via G. Garibaldi n. 2/A – 21046 – Malnate (VA)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale (Negozio) posta al piano terra con autorimessa e cantina al piano interrato in fabbricato denominato "Le Logge 2" (l'autorimessa e la cantina fanno parte del fabbricato denominato "Le Logge") facente parte del complesso immobiliare sito in Via G. Garibaldi/Piazza Della Repubblica in zona centrale del paese di Malnate.

Identificativo immobile: A

Negozio C/1 sito in Via G. Garibaldi n. 2/A - 21046 – Malnate (VA)

Unità immobiliare (Negozio) posta al piano terra con accesso diretto da porticato (comune a tutte le u.i. del fabbricato e di pubblico utilizzo) composta da: ampio vano, antibagno e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate Sezione Urbana MA

Negozio: Fg. 7, Mappale 10635 sub 87 - zona censuaria ---, **Cat C/1** classe 6, consistenza 79 m², sup. catastale Totale 96 m² - rendita € 1.570,80 – Via Garibaldi n. 2/A piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 16/06/2016 protocollo n. VA0074824 in atti dal 16/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24434.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VA0378683 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 173410.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. VA0231766 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28080.1/2008);
- VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. VA0246152 in atti dal 12/07/2007 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 10866.1/2007).



Coerenze dell'u. i. da nord in senso orario come da scheda:

portico comune e di pubblico utilizzo, u.i. mappale 10635 sub. 88, disimpegno comune al sub. 8, cortile comune identificato dal mappale 10635 sub. 3, u.i. mappale 10635 sub. 522.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare in oggetto (negozi) è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0246152 del 12/07/2007.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/07/2007 prot. VA0246152 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati in data 29/10/2020).

Identificativo immobile: B

Autorimessa C/6 sita in Via G. Garibaldi n. 2/A - 21046 – Malnate (VA)

Unità immobiliare (autorimessa) posta al piano interrato con accesso e uscita da rampe carraie comuni che si dipartono dalla via Garibaldi e dalla via Madonnina.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile B:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate Sezione Urbana MA

Autorimessa: Fg. 7, Mappale 10406 sub 22 - zona censuaria ---, **Cat C/6** classe 10, consistenza 16 m², sup. catastale Totale 17 m² - rendita € 47,10 – PIAZZA DELLA REPUBBLICA piano: S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VA0379534 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 174261.1/2011);
- VARIAZIONE del 07/07/2005 protocollo n. VA0161895 in atti dal 07/07/2005 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 16451.1/2005).

Coerenze dell'u. i. da nord in senso orario come da scheda:

corsello comune identificato dal mappale 10406 sub. 154, u.i. autorimessa di terzi identificata dal mappale 10406 sub. 21, terrapieno e u.i. autorimessa di terzi mappale 10406 sub. 23.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile B:

- Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare in oggetto è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0246152 del 12/07/2007.

(Allegato E: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/07/2007 estratta dallo scrivente in data 29/10/2020).



Identificativo immobile: C

Cantina C/2 sito in sita in Via G. Garibaldi n. 2/C - 21046 – Malnate (VA)

Unità immobiliare (cantina) posta al piano interrato con accesso da vano scala comune che si diparte dal piano terra e disimpegno comune al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile C:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Malnate Sezione Urbana MA

Cantina: Fg. 7, Mappale 10406 sub 17 - zona censuaria ---, **Cat C/2** classe 7, consistenza 46 m², sup. catastale Totale 52 m² - rendita € 57,02 – PIAZZA DELLA REPUBBLICA piano: S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VA0379529 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 174256.1/2011);
- VARIAZIONE del 07/07/2005 protocollo n. VA0161895 in atti dal 07/07/2005 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 16451.1/2005).

Coerenze dell'u. i da nord in senso orario come da scheda:

u.i. (autorimesse) di terzi identificate dal mappale 10406 sub. 63, 64 e 65, cantina mappale 10406 sub. 59, u.i. (autorimesse) mappale 10406 sub. 53, 54 e 55, vano scala comune e disimpegno comune mappale 10406 sub. 11.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile C:

- Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare in oggetto è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0161895 del 07/07/2005.

(Allegato F: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07/07/2005 estratta dallo scrivente in data 29/10/2020).

Infine si precisa che:

- il fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura identificata dal mappale 10635 sub. 87 insiste su sedime del mappale 10635, foglio 9 del Catasto Terreni, ENTE URBANO di are 40.95 (4.095 m²); il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto di procedura identificate dal mappale 10406 sub. 22 e sub. 17 insiste su sedime del mappale 10406, foglio 9 del Catasto Terreni, ENTE URBANO di are 50.71 (5.071 m²).

(Allegato B: Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni - Scala 1:2000)

(Allegato C: Visure catastali aggiornate Catasto Terreni e degli immobili oggetto di procedura identificati dal mappale 10635 sub. 85, sub. 67, sub. 16 e 17 – Catasto Fabbricati)



NOTA:

Alle unità immobiliari oggetto di questo Lotto 2, competono inoltre le quote di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile (in base alla tabella millesimale di proprietà).

Si osserva e precisa che negli atti pilota Rep. n. 275147/12134 del 14/11/2007 e Rep. n. 258450/10300 del 28/11/2005, inerenti rispettivamente immobili del fabbricato condominiale "LE LOGGE 2" e le "LE LOGGE" viene testualmente scritto che:

"...il locale di cui al mappale 10406/160 posto al piano seminterrato ed il locale di cui al mappale 10406/14, sempre al piano seminterrato sono comuni alle unità costituenti l'adiacente Lotto 3 per 500/1000 (cinquecento millesimi) ed alle unità costituenti il Lotto 4/6 per i rimanenti 500/1000500/1000 (cinquecento millesimi)".

Nelle note di trascrizione dell'atto pilota non vengono riportate nel QUADRO B le u.i. inerenti i mappali 10406/160 e 10406/14 mentre, le stesse unità, sono descritte al QUADRO D delle dette note di trascrizione.

Successivamente con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/11/2016 protocollo n. VA0140992 in atti dal 28/11/2016 LOCALE DI DEPOSITO- B. C. N. C. (n. 47886.1/2016) il mappale 10406/160 è stato soppresso ed ha generato il mappale 10406 sub. 529 – Bene comune non censibile a tutte le unità costituenti il Lotto 3 e le unità costituenti il Lotto 4/6.

Per quanto riguarda invece il locale Cabina Enel (al servizio del complesso immobiliare cui fanno parte i fabbricati condominiali che compendiano gli immobili oggetto di procedura), non è stata presentata la voltura catastale per tutti i passaggi che hanno interessato il complesso immobiliare è attualmente, risulta intestata catastalmente alla società [REDACTED] ed identificato al Catasto Fabbricati dal mappale subalterno 14, Categoria D/1, classe --, consistenza m² --, superficie catastale-- m², rendita catastale euro 81,00, Piazza Della Repubblica snc, piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese: l'immobile è posto in via G. Garibaldi n. 2/A, in zona residenziale/commerciale di Malnate, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, dotata nelle immediate vicinanze di tutti i servizi e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Malnate dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano che collega a Varese e Como e stazione ferroviaria della linea regionale Trenord Milano – Laveno che si trova a circa Km 0,500 dal fabbricato. Utilizzando il treno o gli autobus che partono sempre dalla stazione, si può raggiungere Varese in 10 minuti (treno) e 20 minuti (autobus) o, Milano in poco meno di un'ora.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali dell'immobile sia a piedi che in auto (municipio, banche, supermercati e centri commerciali e direzionali, scuole e servizi alla persona).

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente data la consistenza degli immobili da periziare ha effettuato due i sopralluoghi con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario e alla presenza del [REDACTED] amministratore unico e legale rappresentante della San Martino Group S.a.s. (esecutata).



Durante i detti sopralluoghi, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.
Al momento del sopralluogo gli immobili non sono risultati occupati da terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 02/04/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nulla al riguardo di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Vincolo non aedificandi.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Iscritta a Varese in data 27/04/2005 ai nn. 11194 generale e 2057 particolare**, per euro 10.500.000,00 (diecimilionicinquecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 5.250.000,00 (cinquemilioniduecentocinquantamila virgola zero zero) a seguito di atto in data 22 aprile 2005 n. 248.753/9.800 di repertorio Dottor Vito Pinto, Notaio in Varese, a favore di "San Paolo Imi S.p.a." con sede in Torino, codice fiscale: 06210280019, Piazza San Carlo n. 156, a carico della società "██████████" con sede in ██████████, codice fiscale: ██████████; detta formalità è stata annotata di:
- quietanza e conferma il 25 gennaio 2006 ai n.ri 1733/539;
 - quietanza e conferma il 21 marzo 2006 ai n.ri 6658/ 1529;
 - quietanza e conferma il 9 gennaio 2007 ai n.ri 406/ 11;
 - quietanza e conferma il 9 gennaio 2007 ai n.ri 448/25;
 - quietanza e conferma il 6 aprile 2007 ai n.ri 8255/ 1323;
 - quietanza e conferma il giorno 1 settembre 2007 ai n.ri 21376/3256;
 - quietanza e conferma il 25 gennaio 2008 ai n.ri 1621/ 148;
 - riduzione di somma in data 25 gennaio 2008 ai n.ri 1622/ 149;
 - frazionamento in quota in data 25 gennaio 2008 ai n.ri 1623/150;
 - restrizione beni in data 25 gennaio 2008 ai n.ri 1624/ 151 relativamente alle particelle 10635 sub.ni 11, 12, 13, 16, 17, 64 e 67 (non oggetto di questo Lotto);



(Allegato O: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 02/04/2021)

- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta a Varese in data 26/06/2020 ai nn. 8631 generale e 1475 particolare**, per euro 142.700,00 (centoquarantaduemilasettecento virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 142.080,46 (centoquarantaduemilaottanta virgola quarantasei) a favore di " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], a carico della società " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];

(Allegato O: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 02/04/2021)

Nota: Si fa presente che in forza del Decreto ingiuntivo pende Causa di opposizione R.G. 3789/2020 avanti il Tribunale di Busto Arsizio Dott.ssa Silvia Torraca.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17/08/2020 rep. 1204, trascritto a Varese il 09/09/2020 ai nn. 13390 generale e 8994 particolare a favore di " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], a carico della società " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

Come riportato al quadro D della nota di trascrizione pignoramento eseguito per la somma di Euro 145.853,37 oltre interessi e spese successive ed occorrente.

(Allegato O: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 02/04/2021).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato O: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 02/04/2021)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Studio amministrativo del condominio inerente al mappale 10635, denominato "Le Logge 2", Dott.ssa Grazia Realini con studio in Via Carabelli n. 45/A – 21041 - Albizzate (Va), tel. 3394619595 e allo Studio amministrativo del condominio inerente al mappale 10406, denominato "Le Logge", Dott.ssa Alice Lazzini con studio in Via Giordano



Bruno n. 6 – 21045 - Malnate (Va), tel 0332/1857326, la posizione debitoria della parte eseguita per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

I detti studi amministrativi hanno comunicato allo scrivente che le spese condominiali scadute a carico della proprietà dell'esecutata " [REDACTED] ", ovvero per le u.i. mappale 106355 sub. 87, SUB. 22 e sub. 17 (facenti parte di questo Lotto 3) sono le seguenti (c.f.r allegato "M" ed "N" alla presente):

condominio "Le Logge 2"

mappale 10635 sub. 87
debito relativo alla gestione 2019 € 0,00
debito relativo gestione 2020 € 749,76

condominio "Le Logge"

mappale 10406 sub. 22
debito relativo alla gestione 2019 € 0,00
debito relativo gestione 2020 € 0,00
mappale 10406 sub. 17
debito relativo alla gestione 2019 € 0,00
debito relativo gestione 2020 € 0,00
Per un totale di **€ 749,76**

Nota: Si osserva e precisa che dalla documentazione inviata dagli studi amministrativi (verbale di assemblea "Le Logge 2" del 31/07/2020 – punto 7° e verbale di assemblea condominio "Le Logge" del 27/07/2020 – punto 8), risulta Accertamento Tecnico Preventivo contro la parte eseguita.

Successivamente è stata inviata dalla amministratrice del condominio "Le Logge 2" copia allo scrivente della relazione del C.T.U. nell'Accertamento Tecnico Preventivo suddetto che si produce alla presente nell'allegato "M".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente l'accessibilità all'unità immobiliare in questione può risultare possibile dal portico esterno.

Internamente per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire dei modesti interventi nel bagno esistente.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo dello stesso, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 1500,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da segnalare al riguardo.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non rinvenuta.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi a carico degli immobili per eventuali spese condominiali e/o altre spese non conosciute al momento della presente consulenza.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 02/04/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto a tutto il giorno 9 settembre 2020, data di trascrizione del pignoramento, risultava della società " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], a seguito di:
 - ✓ dell'u.i. mappale 10635 sub. 87 di atto di acquisto dalla società " [REDACTED] " in liquidazione, con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], in data 18 dicembre 2003 n. 212.294/8.612 di repertorio Dottor Vito Pinto, Notaio in Varese, **trascritto a Varese con nota in data 29 dicembre 2003 ai n.ri 29032 generale e 18270 particolare;**
 - ✓ dell'u.i. mappale 10406 sub. sub. 22 e sub. 17 di atto di acquisto dalla società " [REDACTED] " in liquidazione, con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], in data 16 gennaio 2003 n. 184.456 di repertorio Dottor Vito Pinto, Notaio in Varese, **trascritto a Varese con nota in data 22 gennaio 2003 ai n.ri 1419 generale e 1054 particolare**

Si rimanda al titolo allegato sotto " H " per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Allegato H: copia atti di provenienza della parte eseguita)

6.2. Precedenti proprietari:

- Per quanto riguarda i precedenti proprietari si riferisce che:
- la società " [REDACTED] " in liquidazione, con sede in Milano, divenne proprietaria delle originarie particelle 10182 e 10181 in forza di atto di fusione a rogito Notaio Alessio Michele Chiambretti, Notaio in Saronno, in data 12 dicembre 1990 repertorio 11585/ 12843, registrato a Saronno il 3 gennaio 1991, trascritto a Varese con nota in data 16 febbraio 1991 ai n.ri 2776/2115, nonché' atto in data 16 gennaio 2003 di repertorio 184453/7740 dottor Alessio Michele Chiambretti, Notaio in Saronno, portante ricognizione e retrocessione di aree, registrato a Varese il 30 gennaio 2003 al n. 334, trascritto a Varese con nota in data 22 gennaio 2003 ai n.ri 1418/1053.
- Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Malnate per la visione sia degli atti di fabbrica per la costruzione del fabbricato che compendia gli immobili in oggetto che delle successive modifiche.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il complesso immobiliare su cui sorge il fabbricato che compendia le u.i. in oggetto, è stato realizzato a seguito di atti di Convenzione di lottizzazione con il Comune di Malnate stipulati con atti del Notaio Tomaso Bortoluzzi rispettivamente in data 18 giugno 1992 repertorio numero 38493/3245, registrato a Varese il giorno 8 luglio 1992 al numero 1846 e trascritto a Varese il 14 luglio 1992 ai numeri 9794/7118 ed in data 15 novembre 2001 repertorio numero 88423/7467, trascritto a Varese in data 13 dicembre 2001 ai numeri 20769/13670, 20770/13671 e 20771/13672, nonché per ricognizione e rettifica con atto - del Notaio Vito Pinto di Varese in data 16 gennaio 2003 repertorio numero 184453/7740, registrato a Varese il 30 gennaio 2003 al numero 334 e trascritto a Varese il 22 gennaio 2003 ai numeri 1418/1053.



A seguito di quanto sopra, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato pertanto edificato, in data posteriore all' 1 settembre 1967.

All'Ufficio Tecnico preposto sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie e più precisamente:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Malnate in data 2 settembre 2002 prot. n. 38/2002 prot. n. 19958 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successiva variante in data 15 dicembre 2006 numero 160/2006;
 - Permesso di costruire in data 10 ottobre 2006 numero 161/2006 per opere di urbanizzazione primaria;
 - Permesso di costruire in data 20 settembre 2007 numero 186/2007 per opere di urbanizzazione primaria;
- tutte relative alla convenzione stipulata con il Comune di Malnate.

Lotto 4/6 di progetto comunale nell'ambito del P.P. Zona inerente il mappale 10635

- Permesso di costruire in data 4 giugno 2004 n. 123/2004 prot. n. 22430 per la realizzazione di nuovo complesso residenziale e terziario-commerciale sul mappale 10635;
 - Successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 37/2005 in data 18 febbraio 2005 prot. n. 5295 per modifiche ed ampliamento del piano interrato;
 - Successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 41/2006 in data 3 marzo 2006 prot. n. 7307 per recupero del sottotetto esistente;
 - Successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 97/2007 in data 4 maggio 2007 prot. n. 12649 per varianti interne, modesti interventi nel piano interrato e sostituzione dei terrazzi con logge nel prospetto interno.
 - Comunicazione di cambiamento di destinazione d'uso n. 10/2010 in data 17/03/2010;
 - Richiesta di Sanatoria presentata in data 26/10/2015 prot. n. 22400 ai sensi dell'art. 37 comma 4° del D.P.R. n. 380/2001 per modifiche della distribuzione interna ai piani interrato, terreno e sottotetto, nonché cambi di destinazione d'uso al piano primo, secondo e quarto;
 - Richiesta di Sanatoria presentata in data 21/06/2013 prot. n. 14009 ai sensi dell'art. 37 comma 4° del D.P.R. n. 380/2001 per modifiche della distribuzione interna ai piani interrato e sottotetto, nonché cambio di destinazione d'uso al piano terra;
 - CILA n. 0100/2016 presentata in data 18/04/2016 per manutenzione straordinaria parti comuni;
- Richiesta di Agibilità in data 31/10/2007 prot. n. 29712.

Lotto 3 nell'ambito del P.P. Zona inerente il mappale 10406

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Malnate in data 10/12/2002 n. 47/2002 prot. n. 2254 per la realizzazione di fabbricato residenziale e terziario-commerciale sul mappale 10406;
- Successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 172/2004 in data 22 luglio 2004 prot. n. 21551 per recupero del sottotetto esistente ai sensi della L.R. 15/96;
- Successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 35/2005 in data 17 febbraio 2005 prot. n. 5295 per modifica e ampliamento del piano interrato;
- Successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 74/2005 in data 01 aprile 2005 prot. n. 9691 per modifica e ampliamento del piano interrato;
- Comunicazione di cambiamento di destinazione d'uso n. 100/2006;
- Richiesta di Sanatoria presentata in data 26/10/2015 prot. n. 22400 ai sensi dell'art. 37 comma 4° del D.P.R. n. 380/2001 per modifiche alla distribuzione interna al piano interrato e di destinazione d'uso al piano secondo e quarto;
- Comunicazione di cambiamento di destinazione d'uso n. 20/2016;
- CILA n. 67/2016 presentata in data 18/04/2016 per rifacimento bagno e cucina;
- Comunicazione di cambiamento di destinazione d'uso n. 107/2016;
- Comunicazione di cambiamento di destinazione d'uso n. 131/2018.

A seguito delle pratiche edilizie esaminate, si osserva e precisa che nella documentazione comunale per quanto riguarda le u.i. a destinazione commerciale del fabbricato e pertanto



l'u.i. identificata dal mappale 10635 sub. 522 in oggetto, non risulta rilasciata certificazione di agibilità.

Si riporta in merito documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate, che si allega in copia alla presente alla lettera "L".

L'agibilità per l'u.i. commerciale in oggetto non risulta essere stata rilasciata in quanto la società esecutata non ha completamente ottemperato agli obblighi a carico della stessa, assunti con il Comune di Malnate inerenti alla cessione (e/o la monetizzazione) delle aree di parcheggio ad uso pubblico che non risulta essere stata mai definita con lo stesso Comune di Malnate, nonché alla predisposizione dell'atto di vincolo non aedificandi.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile:

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data dei vari sopralluoghi si precisa che gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti ai titoli edilizi di cui sopra e alle ultime schede catastali in atti al NCEU protocollo n. VA0246152 del 12/07/2007 (u.i. negozio identificata dal mappale 10635 sub. 87), protocollo n. VA0161895 del 07/07/2005 (u.i. autorimessa identificata dal mappale 10406 sub. 22) e protocollo n. VA0161895 del 07/07/2005 (u.i. cantina identificata dal mappale 10406 sub. 17).

Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa:

- Segnalazione Certificata di Agibilità, con controllo delle dichiarazioni di rito e dichiarazioni, idoneità statica, verifiche e rispondenza degli impianti:

Il costo (presunto) complessivo della pratica di completamento, si stima di € 1.500,00

- Quota parte costituzione vincolo non aedificandi € 500,00

Totale costi € 2.000,00

Si fa presente che eventuali costi di monetizzazione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico in luogo della loro specifica individuazione e messa a disposizione al Comune di Malnate, a carico della società esecutata San Martino Group S.r.l., non sono allo stato attuale quantificabili in quanto non si sono perfezionati accordi tra la parte esecutata e il detto Comune di Malnate.

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varese, risulta compreso in Ambito territoriale T2: Della città contemporanea consolidata (si allega estratto di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione nell'allegato "I" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate agli artt. 90, 91,92, 93 e 93bis delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Malnate, il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto della presente non è sottoposto a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

Descrizione: Immobile A mappale 10635 sub. 87 (Negozio)

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale/condominiale in prossimità dei principali servizi di recente costruzione in zona centrale del paese di Malnate, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, a poca distanza dalla stazione ferroviaria.



Il fabbricato si compone da cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato ove sono ubicate le autorimesse e le cantine.

L'unità commerciale (negozi) in oggetto, avente accesso dal civico n. 2/A della via G. Garibaldi, è ubicata a piano terra ed è accessibile da portico comune di uso pubblico.

Nel dettaglio è composta, da un ampio locale open space per la vendita commerciale con due vetrine oltre ingresso da porticato comune di uso pubblico, antibagno e bagno.

L'altezza all'interno dell'u.i. nella zona negozio è di mt. 3,46.

L'unità commerciale sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 85,00 circa.

Superficie lorda complessiva ragguagliata di circa mq 85,00

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di buone qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	Controsoffitto in pannelli di fibra minerale
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramento ingresso a battente in alluminio con vetri doppi condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: impianto il cui stato di manutenzione e utilizzo per quanto visibile, necessita di completamento e controllo Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: sanitari bagno



<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in ghisa e acciaio Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Intonaco a civile e rivestimenti con fasce ornamentali (lastre in materiale lapideo - parapetti balconi con in c.a. con intonaco finito a graniglia e parapetti in alluminio verde e cristallo acidato – porticati rivestiti in alluminio verde) condizioni: buone
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	buono
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	buono

Descrizione: Immobile B mappale 10406 sub. 22 (autorimessa)

Trattasi di unità destinata ad autorimessa, ubicata al piano interrato, raggiungibile da rampa carraia comune che si diparte dalla Piazza Della Repubblica.

L'unità sviluppa una superficie lorda reale di mq 17,00 circa.
Superficie commerciale lorda ragguagliata di (mq 17,00 x 0.60) = mq 10,20

Caratteristiche descrittive immobile B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	soffitto a vista in laterizio condizioni: buone
<i>Pareti:</i>	in muratura di mattoni pieni e pietrame condizioni: scarse
<i>Pavimento:</i>	In battuto di cemento condizioni: scarse



Infisso: Porta di ingresso in lamiera zincata
condizioni: buone

Impianto elettrico: presente punto luce
condizioni: buone

Descrizione: Immobile C mappale 10406 sub. 17 (cantina)

Trattasi di unità destinata a vano cantina (con accesso da vano sgombero dell'u.i. mappale 8555 sub. 26), ubicata al piano interrato, raggiungibile da vano scala comune che si diparte dall'androne comune al piano terra.

L'unità sviluppa una superficie lorda reale di mq 52,00 circa.
Superficie commerciale lorda ragguagliata di (mq 52,00 x 0.25) = mq 13,00

Caratteristiche descrittive immobile C:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, non si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: solaio a vista in laterizio
condizioni: buone

Pareti: in muratura di mattoni pieni e pietrame
condizioni: scarse

Pavimento: In battuto di cemento
condizioni: scarse

Infisso: Porta di ingresso in lamiera d'acciaio
condizioni: buone

Impianto elettrico: presente punto luce
condizioni: scarse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzato e delle misure metriche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A: Negozio	Sup. lorda	85,00	100%	85,00
B: Autorimessa	sup lorda	17,00	60%	10,20
C: Cantina	sup lorda	52,00	25%	13,00
TOTALE		154,00		108,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero fabbricato, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti (che necessitano di interventi),

dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Anno 2020 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua intera consistenza (ovvero senza tenere conto della superficie accorpata senza titolo abilitativo, facente parte del sul sedime dell'u.i. di cui al mappale 8555 sub. 505 e come riportata nei titoli abilitativi), ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria valutazione in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 003

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Negozio [C/1]	85,00	€ 1.500,00	€ 127.500,00
B: Autorimessa [C/6]	10,20	€ 1500,00	€ 15.300,00
C: Cantina [C/2]	13,00	€ 1.500,00	€ 19.500,00
TOTALE	108,20	€ 1.500,00	€ 162.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (Negozio)	€ 127.500,00
Valore immobile B (Autorimessa)	€ 15.300,00
Valore immobile C (Cantina)	€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 162.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commercial e Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	85,00	€ 127.500,00	€ 127.500,00
B	Autorimessa	10,20	€ 15.300,00	€ 15.300,00
C	Cantina	13,00	€ 19.500,00	€ 19.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti: - € 8.115,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali:
gestione anno 2019 e 2020 - € 749,76

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.435,24
Arrotondato € 151.000,00

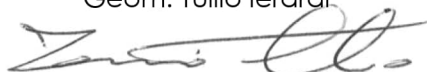
Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 09 giugno 2021 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 16/04/2021

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi u.i. mappale 10635 sub. 87 e mappale sub. 22 e sub. 17;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni - Scala 1:2000;

Allegato C

Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di procedura - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 10635 sub. 87;

Allegato E

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 10635 sub. 22;

Allegato F

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 10635 sub. 17;

Allegato G

Estratti da Elaborati planimetrici catastali con individuazione cromatica immobili Lotto 3;

Allegato H

Copia atti di provenienza della parte esecutata;

Allegato I

Disegni estratti da pratica edilizia autorizzata;



Allegato L

Documentazione inerente all'agibilità degli immobili;

Allegato M

Documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio "Le Logge 2";

Allegato N

Documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio "Le Logge";

Allegato O

Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare e note di iscrizione;

Allegato P

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata, al creditore procedente e alla parte intervenuta.

