

Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 93/2022

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Negozi in Induno Olona via Gian Pietro Porro n. 50
mappale 7326 sub. 5**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**Negozi in Induno Olona via Gian Pietro Porro n. 50
mappale 7326 sub. 6**



Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



PREMESSA DELL'ESPERTO CTU

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono due negozi tra loro adiacenti posti in comune di Induno Olona via Porro n. 50.

Come rappresentati nelle planimetrie catastali, uno è descritto a Catasto Fabbricati col mappale 7326 sub. 5 ed è costituito da negozio con sottostante cantina di grande dimensione; l'altro è descritto a Catasto Fabbricati col mappale 7326 sub. 6 è costituito da negozio con sottostante cantina di piccola dimensione.

Nel corso dell'accesso in data 11 novembre 2022 il presente sig. [REDACTED] ha precisato che la cantina di grande dimensione non è di sua proprietà ma di altri famigliari indicati come [REDACTED] e [REDACTED] e la cantina di piccola dimensione non è accessorio del negozio sub. 6 ma del negozio sub. 5.

La perizia viene però svolta sulla base di quanto risulta dalla documentazione catastale e notarile della proprietà, precisato che le unità in oggetto sono state descritte nell'atto notarile di divisione nel seguito riportato, secondo la loro attuale descrizione e rappresentazione grafica catastale, atto al quale le stesse planimetrie sono state allegare e sottoscritte dalle parti.

Il sottoscritto ha verificato che un piccolo vano riportato nella planimetria dell'unità sub. 5 è stato staccato dalla stessa ed unito all'unità sub. 6, senza alcuna variazione alle inerenti planimetrie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001

Corpo: A – Lotto 1.

Categoria: Negozio [C1]

Dati Catastali: foglio 14 particella 7326 sub. 5

Corpo B – Lotto 2

Categoria: Negozio [C1]

Dati Catastali: foglio 14 particella 7326 sub. 6

Possesso

2. Bene: via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona - 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo negozio utilizzato dal proprietario

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo negozio in locazione a [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Due negozi – via Gian Pietro Porro n. 50 - Induno Olona – 21056

Lotto: 001 – Lotto 002

Corpo: A – B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Due negozi – via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001 – Lotto 002

Corpo: A - B

Creditore Procedente: Deutsche Bank Spa

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Due negozi – via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona -- 21056

Lotto: 001 - 002

Corpo: A – B

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Due negozi – via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona – 21056

Lotto: 001 – 002

Corpo: A – B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Due negozi – via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona -- 21056

Lotto: 001 - 002

Corpo: A – B

Continuità delle trascrizioni: si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene in Induno Olona

Lotto 001

Via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona - 21056

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 con destinazione negozio a piano terra con cantina al piano interrato

Identificativo corpo: A

Negoziò [C/1] sita in Induno Olona (Provincia di Varese) - 21056

Unità immobiliare posta al piano Terreno che si compone di portico su strada dal quale si accede al negozio con retro e servizio igienico. Al piano interrato una cantina.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
titolare del diritto di proprietà per l'intero

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione: [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Induno Olona

Negoziò: Foglio 14 Mappale 73267 sub. 5 Categoria C/1, -- Classe 5, consistenza 52 m² Superficie Catastale Totale 56 m² Rendita € 1.136,00 – via Gian Pietro Porro Piano S1 - T

Planimetria catastale presentata in data 17 dicembre 1985 protocollo 249/1.

Unità immobiliare parte di fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 1546 Ente Urbano della superficie di Are 2,80.

La planimetria riporta wc in un vano scala interno e centrale termica nell'interrato, accessori da ritenersi evidentemente comuni alle tre unità commerciali poste nel piano, anche se la porta che dal retro del negozio immette un vano scala è stata dichiarata chiusa.

Dati derivanti da:

- variazione in data 9-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie



- variazione toponomastica del 9/12/2013 Pratica n. VA0206871 in atti dal 9/12/2013
- variazione del 11/08/2009 Pratica n. VA0256245 in atti dal 11/08/2009 Bonifica Identificativo Catastale (n. 39225.1/2009)

L'atto di divisione in data 26 novembre 2014, di cui in seguito, riporta che è compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio identificati nel "Regolamento dello stabile" allegato all'atto stesso sotto la lettera "B".

Coerenze

Via Porro, negozio 7326 sub. 6, vano scala, corte.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (8 novembre 2022) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU dal 17 dicembre 1985 in quanto all'interno del negozio è stato ricavato un servizio igienico ed un piccolo spazio interno è stato chiuso ed accorpato all'adiacente unità sub. 6.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 dicembre 1985 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 24 ottobre 2022, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliari in fabbricato posto in Induno Olona via Gian Pietro Porro n. 50, che si compone a piano terra di tre negozi, due appartamenti uno al primo piano ed altro al secondo piano, una autorimessa nel cortile interno, cantine nell'interrato, posto in zona centrale del paese, di fronte al palazzo del Municipio e nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale, ben collegato e facilmente raggiungibile, nella quale sono presenti attività commerciali, artigianali, direzionali, e supermercati nelle vicinanze.

Area urbanistica:

A traffico intenso su strada che da Varese porta verso la Valceresio, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.
Il paese è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Induno Olona è un paese collegato con il sistema di trasporto pubblico, con stazione ferroviaria della linea internazionale Varese Stabio e Milano Porto Ceresio; transitano inoltre autoservizi di collegamento con la Valceresio.

Servizi offerti dalla zona:

Attività commerciali e direzionali nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001



Nell'accesso svolto il giorno 8 novembre 2022 il negozio è risultato utilizzato per lo svolgimento di attività di gioielleria.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, in data 12 gennaio 2023 è risultato che in data primo ottobre 2022 il sig. ██████████ ha stipulato contratto di locazione ad uso commerciale con la società ██████████ all'atto rappresentata dal legale rappresentante pro tempore ██████████ nata ... relativo alle unità immobiliari in Induno Olona particelle 7326 sub. 5 e 7326 sub. 6, per la durata di anni sei e precisamente dal primo ottobre 2022 al 30 settembre 2028. Contratto registrato a Varese il 21 ottobre 2022 al numero 006294 serie 3T. Si rileva che trattasi di contratto stipulato dopo la notifica del pignoramento avvenuta in data 9 maggio 2022, pertanto non opponibile.

(all. B: Verbale di sopralluogo, richiesta di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate, contratto di locazione e ricevuta di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 7 ottobre 2022 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 provvedimento d'assegnazione casa*
Coniugale
Nulla
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nulla
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nulla

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ **Ipoteca giudiziale: iscritta a Varese il 23 marzo 2015 ai numeri 3609/504** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 6 dicembre 2014 repertorio n. 2540 del Tribunale di Varese a favore di ██████████ con sede in Varese codice fiscale 01731720122 a carico del solo esecutato ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. Importo capitale € 8.000,00 Importo complessivo € 13.500,00 A margine della nota è riportato che l'ipoteca viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo Tribunale Ordinario di Varese del 06.12.2014 con cui il Tribunale ha ingiunto a ██████████ c.f. ██████████ di pagare alla parte ricorrente ██████████ c.f. 01731720122, per le



causali di cui al ricorso 1. La somma di Euro 8.000,00 2. Gli interessi come da domanda 3. Le spese della presente procedura di ingiunzione liquidate in Euro 800,00 per compensi, in Euro 145,50 per spese più il 15% ex DM 55/2014 oltre I.V.A. e C.P.A. e le successive occorrente.

- ✓ **Ipoteca giudiziale: iscritta a Varese il 14 ottobre 2015 ai numeri 14308/2266** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 10 settembre 2015 repertorio n. 1757 del Tribunale di Varese a favore di [REDACTED] con sede in Buguggiate codice fiscale 00688150150 a carico del solo esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale € 35.336,44

Importo complessivo € 55.000,00

A margine della nota è riportato che l'ipoteca viene iscritta per capitale di totale Euro 35.336,44 derivante dalla somma della fideiussione limitata di 26.000,00 Euro più il debito di 9.336,44 Euro a carico del sig. [REDACTED] e [REDACTED].

- ✓ **Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione: iscritta a Varese il primo dicembre 2015 ai numeri 17108/2675** derivante da atto [REDACTED], in data 26 novembre 2015 repertorio 1790/11715 [REDACTED], con sede in Milano codice fiscale 07244730961 a carico del solo esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale € 349.412,34

Importo complessivo € 698.824,68

A margine della nota è riportato il lungo elenco delle formalità a partire dall'anno 2006 che hanno originato l'iscrizione.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13 maggio 2022 repertorio n. 1734 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 25 luglio 2022 ai numeri 16429/11695** a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale 01340740156 contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di Euro 47.700,98 come riportato nel titolo trascritto.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 17 ottobre 2022)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Unità immobiliare posta in fabbricato di proprietà della famiglia [REDACTED] composto da tre negozi, due appartamenti e una autorimessa per il quale dagli atti non risulta costituzione di condominio, ma di "Regolamento dello stabile" allegato all'atto di divisione 26 novembre 2014, nel quale è scritto quanto segue.

REGOLAMENTO

Relativo all'immobile sito nel comune di Induno Olona, via Porro, 50

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Oggetto del presente regolamento: lo stabile posto in comune di Induno Olona, via Porro 50, distinto nella mappa catastale alla sezione BU (di fatto sezione non esistente) Foglio 14 particelle 7326 sub. 5, 6, 7, 8, 9 e particella 1546 sub. 10, di seguito anche indicato l'immobile", il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "A". Gli accessi pedonali ai negozi avverranno esclusivamente dal fronte dell'immobile.

Articolo 2. L'immobile è costituito da negozi, unità abitative, cantine e garage e precisamente: negozi particelle 7326 sub. 5, sub. 6, sub. 7, unità abitativa particelle 7326 sub. 8, sub. 9, autorimessa particella 1546 sub. 3.

Articolo 3. Il tetto dell'immobile è di proprietà esclusiva dell'unità abitativa censita con particella 7326 sub. 9 cat. A/2 classe 2, 7 vani. Ai titolari dell'appartamento particella 7326 sub. 8 cat. A/2 classe 2, 7,5 vani e della mansarda, identificato al NCEU Foglio 14 particella 7326 sub. 9, spetta la proprietà esclusiva indivisa (quota di 1/2 ciascuno) del giardino, scale e cortile con autorimessa e cantinino e locale "rustico lavanderia" sito al primo piano.

Articolo 4. Ciascun proprietario di porzioni dell'immobile si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale, tanto in proprio, quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa, in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente Regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che, nell'interesse comune, venissero adottati per iscritto, fermi tutti i diritti e gli obblighi di ciascun proprietario, come risultanti da atti pubblici.

PARTI COMUNI

Articolo 5. Parti Comuni. Con riferimento all'articolo 1117 c.c. si precisa che sono di proprietà comune, in modo indivisibile tra i proprietari, le varie parti dell'immobile qui di seguito elencate: a) il sottosuolo al di sotto del piano cantinato, circoscritto dai muri perimetrali; b) le fondazioni, le strutture portanti orizzontali e verticali, i muri di tamponamento perimetrali, le facciate del fabbricato su via Porro; c) quant'altro, anche se non espressamente indicato, purché destinato all'uso comune, non attribuito in proprietà esclusiva ad alcuno ed indispensabile alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

DIRITTI, DIVIETI ED OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI

Articolo 6. Nessun proprietario può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese previste nel presente regolamento, neppure rinunciando al diritto

ASTE GIUDIZIARIE.it



sulle cose e sui servizi comuni.

Articolo 7. Le parti comuni dell'edificio non sono suscettibili di divisione.

Articolo 8. E' vietato ai singoli proprietari: a) ogni uso e godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri proprietari; b) occupare, anche temporaneamente, le parti comuni dell'immobile o farne uso che costituisca pregiudizio al godimento degli altri proprietari; c) collocare sulle terrazze, balconi o prospetti in genere, oggetti che contrastino con l'estetica dell'edificio o dell'insieme, e senza le necessarie sicurezze e, comunque in contrasto con le disposizioni delle competenti Autorità, ad esclusione dei macchinari per il raffrescamento delle unità immobiliari, delle tende da sole, che dovranno essere realizzati nel rispetto del decoro architettonico dell'immobile; d) introdurre e collocare nell'edificio cose o veicoli che per loro natura, dimensione e peso possono compromettere la stabilità delle strutture murarie, che possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri proprietari ed alle parti comuni; e) adibire le unità immobiliari o i singoli locali compresi nell'immobile ad usi contrastanti con l'igiene, la morale, il decoro dell'ambiente e più specificatamente insediamenti di: negozi, bar, ristoranti, pizzerie, call-center, uso pensioni, camere di affitto, scuole anche di canto e di musica, asili d'infanzia e ricovero, sale da ballo e ritrovi, sede di partiti politici o similari, agenzie di collocamento, case ed istituti di cura di malattie infettive e contagioso comunque attività che possano creare disturbo alla quiete e/o al decoro dell'immobile.

Articolo 9. Il piano terreno deve essere destinato a negozi, il piano primo e secondo ad abitazione civile. I condomini non potranno, pertanto, farne uso diverso da quello consentito dal presente regolamento oppure contrario alla decenza ed al buon nome del caseggiato, dandosi atto che tutte queste specificazioni, oltre che quelle di cui al precedente articolo, sono semplicemente esemplificative. I condomini non potranno locare, né lasciar locare i locali di loro spettanza a persone o enti di nazionalità straniera o rappresentati da stranieri, salvo consenso scritto degli altri comproprietari.

Articolo 10. E' obbligo di ogni singolo proprietario: a) eseguire tempestivamente, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri proprietari o le parti comuni, sotto pena del risarcimento dei danni. A tale scopo ogni proprietario deve consentire che, nei locali di sua proprietà, si proceda, in qualunque momento, ad ispezione, anche a mezzo di tecnici, per i lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti comuni; b) nella stagione invernale e comunque all'occorrenza, svuotare l'impianto di irrigazione delle fioriere e chiudere l'acqua su balconi e terrazzi; c) tenere in ordine e puliti i balconi e terrazzi onde evitare stitillidio di acqua sporca sulle parti comuni; d) comunicare tempestivamente agli altri proprietari: - ogni guasto che si verificasse nei suoi locali e nelle parti comuni in uso e dal quale possa derivare danno alle parti comuni o agli altri proprietari, ferma la sua responsabilità per i danni arrecati; - le generalità dell'inquilino nel caso di locazione del locale, delle autorimesse o di una porzione, entro 15 giorni dalla data di occupazione di queste, ferma restando la responsabilità del proprietario per l'osservanza da parte dell'inquilino delle norme del presente regolamento; e) provvedere alla conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica dei serramenti, delle finestre, dei balconi e delle terrazze, anche se di proprietà esclusiva dei proprietari; f) contribuire per la propria quota di competenza alle spese relative alle parti comuni, inerenti la manutenzione di tutte le parti



comuni; g) attenersi alle disposizioni dell'azienda Comunale incaricata al ritiro dei rifiuti solidi urbani, mediante esposizione dei medesimi, in appositi contenitori, nel luogo che sarà designato; h) osservare tutte le norme sopra elencate e tutte le altre norme contenute nel presente Regolamento, come peraltro è obbligo in genere per tutti coloro che abbiano in uso o in godimento, anche precario, singole unità dell'edificio.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Articolo 11) Nei negozi non potranno essere installati macchinari per trasformazione di merci o lavorazioni varie, ristoranti, pizzerie ecc. che possano provocare rumori, vibrazioni o esalazioni che possano disturbare e provocare molestia alle altre unità immobiliari.

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 12. Tutte le controversie che dovessero insorgere fra i proprietari circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme del regolamento condominiale e l'attuazione di qualunque altra disposizione normativa riguardante l'ente condominiale, saranno di competenza esclusiva del Foro di Varese.

Articolo 13. Per quanto non è specificamente previsto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme e le clausole del medesimo e degli atti pubblici inerenti le singole unità immobiliari si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle leggi vigenti in materia.

Precisato che non risulta allegata alcuna tabella millesimale, non è riportata la nomina di amministratore o da chi l'amministrazione deve essere svolta, il punto Ripartizione delle spese nulla specifica al proposito.

Si evidenzia il contrasto tra quanto portato dal punto e) dell'articolo 8, divieto per i singoli proprietari ad adibire le unità immobiliari, tra l'altro, a "negozi" e quanto portato al successivo punto 9 nel quale è scritto che "il piano terreno deve essere destinato a negozi".

Dati dai quali non risultano attribuzioni di spese condominiali

(all. D: Regolamento allegato all'atto di divisione).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla risulta dall'atto notarile di divisione

Attestazione Prestazione Energetica:

Documento non agli atti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore, ovvero persona che se ne occupa, 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.



6. 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 7 ottobre 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al sig. [REDACTED] per atto di divisione con gli altri comproprietari signori [REDACTED] [REDACTED] con atto in data 26 novembre 2014, repertorio n. 44589/36979 a rogito del dott. [REDACTED], **trascritto a Varese il 10 dicembre 2014 ai numeri 16662/11567**. Quote di comproprietà 1/6 ciascuno [REDACTED] e [REDACTED] e 4/6 [REDACTED]
- La quota di un sesto ciascuno ai tre condividenti era pervenuta per successione di [REDACTED] ar [REDACTED] dichiarazione registrata a Gavirate il 17 novembre 2014 al numero 1746/9990/14, trascritta a Varese il 16 maggio 2015 ai numeri 12834/8934.
- Accettazione tacita di eredità trascritta il 25 novembre 2014 ai numeri 15966/11094 in dipendenza dell'atto in data 21 novembre 2014 repertorio n. 16964/12100 a rogito del dott. [REDACTED]

Atto di divisione nel quale tra l'altro è scritto che i comparenti risultano titolari in ragione di 4/6 [REDACTED] e di 1/6 ciascuno i signori [REDACTED] e [REDACTED] dei seguenti beni immobili: a) in Comune di Induno Olona in via Gian Pietro Porro numero 50, una unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno con annesso retro e locali di servizio e con cantina al piano cantinato, altra unità ad uso negozio al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, ulteriore unità uso negozio con annesso retro e servizio al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, un appartamento al primo piano composto da cinque vani e servizi e con cantina al piano terra, un appartamento al secondo piano composto da cinque locali e servizi, oltre ad un'autorimessa al piano terreno, il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 14 – mappale 7326 subalterno 5 via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 44, Rendita catastale euro 1.136,00; - mappale 7326 subalterno 6, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 44, Rendita Catastale euro 961,23; - mappale 7326 subalterno 7, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 43, Rendita catastale euro 939,38; - mappale 7326 subalterno 8, via Gian Pietro Porro, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, Rendita Catastale euro 581,01; mappale 7326 subalterno 9, via Gian Pietro Porro, piano T-1-2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 7, Rendita Catastale euro 542,28; mappale 1546 subalterno 3, via Gian Pietro Porro n. 50, piano T, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 16, Rendita Catastale euro 45,45. Confini via Porro, mappali 150, 5186, 6426, 6189. In comune di Andora (omissis). – che detti beni sono a loro pervenuti: a) relativamente alla quota di 1/6 di proprietà dei signori



██████████ e ██████████ su tutti i beni in forza della successione legittima del signor ██████████

██████████ con denuncia registrata a Gavirate il 17 novembre 2014 al numero 1746 volume 9990 anno 2014, in corso di trascrizione, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 25 novembre 2014 ai numeri 15966/11094; b) relativamente alla quota di 3/6 della piena proprietà della signora ██████████, relativamente ai beni siti in Comune di Induno Olona in forza dell'atto di compravendita autentificato dal Notaio ██████████ di Varese in data 26 febbraio 1967, registrato a Varese il 25 marzo 1967 al numero 5056 e trascritto a Varese il 214 marzo 1967 ai numeri 2494/2959. (Omissis). Tutto ciò premesso e da ritenersi parte integrante e sostanziale al presente atto, i comparenti procedono di comune accordo e per attribuzione alla divisione della proprietà comune mediante la formazione di tre lotti che, a titolo di divisione amichevole ed irrevocabile, vengono attribuiti come segue: Primo Lotto In comune di Induno Olona (omissis) E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio identificati nel "Regolamento dello stabile" che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B" anche ai fini della accettazione da parte di tutti i condividenti. Secondo Lotto (omissis) Terzo Lotto (omissis) che a tacitazione della propria quota accetta, viene assegnata la piena proprietà dei seguenti beni immobili: In comune di Induno Olona In via Gian Pietro Porro numero 50, una unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno con annesso retro e locali di servizio con cantina al piano cantinato ed altra unità ad uso negozio al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 14 mappale 7326 subalterno 5, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 52, Rendita Catastale euro 1.136,00; mappale 7326 subalterno 6, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1 classe 5, metri quadrati 44, Rendita Catastale euro 961,23. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio identificati nel "Regolamento dello stabile" come sopra allagato sotto la lettera "B". A migliore individuazione dei beni assegnati si allegano al presente atto sotto la lettera "E" copia delle relative planimetrie depositate in catasto. Valore dichiarato euro 170.000,00. (Omissis) Dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (e successive modificazioni e integrazioni). Ciascun condividente ammonito circa la responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, ha dichiarato relativamente ai beni immobili siti in comune di Induno Olona, ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, né posti in essere interventi edilizi abusivi, né mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della predetta legge numero 47/85 ad eccezione del nulla osta per esecuzione di opere edili rilasciata dal comune di Induno Olona in data 15 novembre 1967 protocollo numero 4656 pratica n. 77/67 della con-



cessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 21 agosto 1989 protocollo numero 872/86. La parte alienante (ovvero le parti dividenti) dichiarano che per l'abitabilità/agibilità del fabbricato di cui sopra è stata rilasciata la relativa licenza dal predetto Comune con decorrenza dal 30 agosto 1968. (Omissis) Patti speciali Nel caso in cui uno dei condividenti intenda vendere, trasferire, direttamente o indirettamente, dare in pegno e/o permuta, ovvero intenda disporre di qualunque diritto derivante o collegato agli immobili qui divisi ed assegnati, come ad esempio diritto di usufrutto, o qualunque altro diritto simile, spetterà agli altri condividenti il diritto di prelazione. I condividenti si obbligano sin da ora in caso di necessità di frazionamenti catastali, a sottoscrivere ogni e qualsiasi documento necessario o semplicemente utile in merito, a richiesta della parte più diligente.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportata la medesima dichiarazione di cui sopra, nonché:

AI LOTTI E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO COSI' COME MEGLIO IDENTIFICATI NEL "REGOLAMENTO DELLO STABILE" ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "b" ANCHE AI FINI DELL'ACCETTAZIONE DELLO STESSO DA PARTE DI TUTTI I CONDIVIDENTI. SI RIPORTANO TESTUALMENTE I SEGUENTI "PATTI SPECIALI NEL CASO IN CUI UNO DEI CONDIVIDENTI INTENDA VENDERE, TRASFERIRE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DARE IN PEGNO E/O PERMUTA, OVVERO INTENDA DISPORRE DI QUALUNQUE DIRITTO DERIVANTE O COLLEGATO AGLI IMMOBILI QUI DIVISI ED ASSEGNATI, COME AD ESEMPIO DIRITTI DI USUFRUTTO, O QUALUNQUE ALTRO DIRITTO SIMILE, SPETTERA' AGLI ALTRI CONDIVIDENTI IL DIRITTO DI PRELAZIONE. I CONDIVIDENTI SI OBBLIGANO SIN DA ORA IN CASO DI NECESSITA' DI FRAZIONAMENTI CATASTALI A SOTTOSCRIVERE OGNI E QUALSIASI DOCUMENTO NECESSARIO O SEMPLICEMENTE UTILE IN MERITO, A RICHIESTA DELLA PARTE PIU' DILIGENTE. (OMISSIS).

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

(all. E copia dell'atto di divisione reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Carmelo Candore e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o I signori [REDACTED] e [REDACTED] erano divenuti proprietari dell'originario fabbricato per acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] con atto 26 febbraio 1967 repertorio n. 12697 del dott. [REDACTED], registrato a Varese il 15 marzo 1967 al numero 5056 modelle 2 volume 283, trascritto a Varese il 24 marzo 1967 ai numeri 2494/2059.
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Induno Olona in data 29 ottobre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno uno dicembre 2022 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente il primo settembre 1967.

Agli atti del comune sono risultate le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Nulla Osta pratica 53/63 in data 8 maggio 1963 a nome [REDACTED] per costruire una vetrina a parziale modifica dell'attuale accesso per l'accesso al proprio negozio in via Porro 28;
- ✓ Nulla Osta pratica 51/67 in data 31 maggio 1967 a nome [REDACTED] per sistemazione e soprazzo edificio esistente con formazione di portici al mappale 1546 via Porro n. 59;
- ✓ Nulla Osta pratica 77/67 in data 25 agosto 1967 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per demolire un fabbricato mappale 1546 in via Porro;
- ✓ Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per costruire una casa di civile abitazione con negozi mappale 1546 via Porro 50, con ulteriore grafico agli atti depositato in data 23 ottobre 1967 protocollo 4656 per Costruzione edificio in Induno Olona via Porro c. [REDACTED] con creazione di porticato per pubblico passaggio;
- ✓ Permesso di abitabilità rilasciato il 20 marzo 1968 per pratica 77/1967 limitatamente al piano terra.

Successivamente per il bene staggito è risultato il seguente documento, come rinvenuto dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 60 in data 21 agosto 1989 prot. 872/86 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per aver realizzato in appartamento completamente autonomo e disimpegno dal vano scala al secondo mansardato per una superficie di mq 99,48 e mc 338,31. Il fascicolo comprende Relazione ai sensi dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, depositata in data 4 febbraio 1986 protocollo 873 Cat. 10, nella quale è scritto quanto segue: "In data 11 maggio 1967 – Pratica Edilizia n. 51/67 – è stata rilasciata regolare Licenza Edilizia relativa alla ristrutturazione, ampliamento e soprazzo per la casa di civile abitazione citata in premessa. Successivamente sono state inoltrate due richieste di variante in corso d'opera per l'eliminazione delle vecchie murature dell'edificio esistente e la rinuncia ad eseguire il secondo piano previsto nel progetto primitivo; entrambe sono state autorizzate: la prima il 21.08.1967 e la seconda il 23.10.1967. Oltre a questo sono state apportate lievi modifiche, rispetto ai progetti presentati, al piano cantina, al piano negozi, ed al piano primo che non hanno modificato né la destinazione d'uso, né aumentato le superfici utili, così come si può verificare dal rilievo fatto sull'esistente, alcune di queste piccole varianti sono state eseguite in corso d'opera, mentre gli altri lavori attorno al 1980. Alla presente si allega n. 1 tavola in duplice copia relativa allo stato di fatto dell'immobile.

(Allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Nulla Osta 53/63 in data 8 maggio 1963; Nulla Osta 51/1967 in data 31 maggio 1967; Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per



demolire un fabbricato e Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per costruire una casa di civile abitazione con negozi; Permesso di abitabilità in data 20 marzo 1968; Concessione in sanatoria n. 60 in data 21 agosto 1989, relazione in data 4 febbraio 1986 articolo 26 legge 47/85 e relativo grafico)



7 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (8 novembre 2022) il negozio è risultato conforme al grafico agli atti del comune depositato in data 4 febbraio 1986, eccezion fatta per la formazione di un servizio igienico nella zona retro e per il distacco di una parte con accorpamento all'adiacente negozio sub. 7. Necessita la presentazione di sanatoria edilizia per la quale, compreso compenso per il tecnico e accessori si indica spesa complessiva di € 3.000,00.

Dovrà pure essere modificata la planimetria catastale con inserimento del servizio igienico e il distacco della parte unita all'adiacente unità. Per tale formalità si indica spesa complessiva di € 600,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Induno Olona, risultano azionati in Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale, disciplinato dall'Articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali è riportato che appartengono a tale Tessuto gli ambiti dell'edificazione realizzata a partire dal secondo dopoguerra, con predominanza delle tipologie residenziali. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività terziarie (solo per tre specifici punti), esercizi di somministrazione di alimenti, artigianato di servizio, attività commerciali (di vicinato) servizi di interesse generale.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare negozio posta in fabbricato con tre negozi, due abitazioni ed una autorimessa costruito nell'anno 1967 a seguito della demolizione di esistente vecchio fabbricato, ubicato in luogo centrale di Induno Olona, in zona di fronte al Palazzo del Municipio e nelle immediate vicinanze della Chiesa Parrocchiale, con antistante qualificato porticato di proprietà delimitato da pilastri, per il passaggio del pubblico, ma anche per la comoda visione delle vetrine. Strada con forte passaggio di automobili in quanto di collegamento tra Varese e Arcisate e la Valceresio.

Vi si accede dal portico e si compone di negozio, retro e servizio igienico. Per suo utilizzo a rivendita di gioielli si presenta con porta di ingresso di sicurezza. Riscaldamento autonomo con apparecchiatura Split. Costruzione in muratura di tipo ordinario con la presenza di parti in cemento armato. Presenza di impianti idraulico ed elettrico con condutture sottotraccia. Al piano cantinato ampia cantina.

Superfici interne da intendere non precise per la presenza di arredi: negozio circa m² 47, retro circa m² 8,50, servizio igienico circa m² 2,70.

Superfici lorde: negozio m² 52,00 portico m² 12,50, cantina m² 36,00.

Altezze interne: del negozio circa metri 3,30; della cantina circa metri 2,30.



Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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

Plafoni (componente edilizia):	Intradosso della soletta
Pareti (interne):	Tavolati in mattoni forati intonacati
Rivestimento (componente edilizia):	Piastrelle di ceramica
Pavim. Interna	Originaria ceramica
Infissi esterni:	In metallo e vetro protetti da grate
Infissi interni:	Porte in legno
Porte di primo ingresso:	In metallo e vetro e saracinesche
Impianti:	
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Presenza di Split
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo
Termico (impianto):	Tipologia : autonoma con apparecchiatura Split Certificazioni non rinvenute
Allarme (impianto):	Non esistente
Citofono (impianto):	Non presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Intonaco tinteggiato



Portone di ingresso: Non esiste portone comune di ingresso

Portineria Assente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Normale



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato 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
Negoziò	Sup. lorda di pavimento	52	100%	52,00
Cantina	Sup. lorda di pavimento	35	25%	9,00
Porticato	Sup. Lorda di pavimento	12,50	10%	1,25
TOTALE		99,50		62,25

Arrotondata a m² 62

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.



8.3 Valutazione corpo: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	62	€ 1.300,00	€ 80.600,00
TOTALE	62	€ 1.300,00	€ 80.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.600,00
Valore corpo	€ 80.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.600,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi	62	€ 1.300,00	€ 80.600,00
				Totale € 80.600,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 4.030,00

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: € 3.600,00

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

Pendenze Condominiali: - € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 insoluite 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.970,00
Arrot. € 73.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo non opponibile in quanto successivo al pignoramento, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0%, pertanto:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 79.000,00

Nel seguito foto di esterno e quattro di interni dell'unità Lotto 1

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 28 gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto nominato



Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 dicembre 1985 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 24 ottobre 2022, estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo, richiesta di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate

Allegato C Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetico + 2 note - aggiornata alla data 17 ottobre 2022)

Allegato D Regolamento allegato all'atto di divisione

Allegato E Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Carmelo Candore e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

Allegato F Istanza accesso atti edilizi, Nulla Osta 53/63 in data 8 maggio 1963; Nulla Osta 51/1967 in data 31 maggio 1967; Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per demolire un fabbricato e Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per costruire una casa di civile abitazione con negozi; Permesso di abitabilità in data 20 marzo 1968; Concessione in sanatoria n. 60 in data 21 agosto 1989, relazione in data 4 febbraio 1986 articolo 26 legge 47/85 e relativo grafico)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene in Induno Olona

Lotto 002

Via Gian Pietro Porro n. 50 – Induno Olona - 21056

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione negozio a piano terra con cantina al piano interrato

Identificativo corpo: B

Negozio [C/1] sita in Induno Olona (Provincia di Varese) - 21056

Unità immobiliare posta al piano Terreno che si compone di portico su strada dal quale si accede al negozio con retro e servizio igienico. Al piano interrato una cantina.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nato a Varese il 5 novembre 1969 codice fiscale [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per l'intero

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Deutsche Bank spa

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: [REDACTED] nato a Varese

Descrizione:

Comune di Induno Olona

Negozio: Foglio 14 Mappale 73267 sub. 6 Categoria C/1, -- Classe 5, consistenza 44 m² Superficie Catastale Totale 43 m² Rendita € 961,23 – via Gian Pietro Porro Piano S1 - T

Planimetria catastale presentata in data 17 dicembre 1985 protocollo 249/1.

Unità immobiliare parte di fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 1546 Ente Urbano della superficie di Are 2,80.

La planimetria riporta wc in un vano scala interno e centrale termica nell'interrato, accessori da ritenersi evidentemente comuni alle tre unità commerciali poste nel piano.

Dati derivanti da:

- variazione in data 9-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 9/12/2013 Pratica n. VA0206872 in atti dal



9/12/2013

- variazione del 11/08/2009 Pratica n. VA0256246 in atti dal 11/08/2009
Bonifica identificativo Catastale (n. 39226.1/2009)

L'atto di divisione in data 26 novembre 2014, di cui in seguito, riporta che è compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio identificati nel "Regolamento dello stabile" allegato all'atto stesso sotto la lettera "B".

Coerenze

Via Porro, negozio 7326 sub. 7, vano scala, negozio sub. 5.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (8 novembre 2022) l'immobile in oggetto non è risultata corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU dal 17 dicembre 1985 in quanto all'interno del negozio è stato ricavato un servizio igienico ed un piccolo spazio interno è stato accorpato dall'adiacente unità sub. 5.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 dicembre 1985 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 24 ottobre 2022, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Unità immobiliari in fabbricato posto in Induno Olona via Gian Pietro Porro n. 50, che si compone a piano terra di tre negozi, due appartamenti uno al primo piano ed altro al secondo piano, una autorimessa nel cortile interno, cantine nell'interrato, posto in zona centrale del paese, di fronte al palazzo del Municipio e nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale, ben collegato e facilmente raggiungibile, nella quale sono presenti attività commerciali, artigianali, direzionali, e supermercati nelle vicinanze.

Area urbanistica:

A traffico intenso su strada che da Varese porta verso la Valceresio, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Il paese è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Induno Olona è un paese collegato con il sistema di trasporto pubblico, con stazione ferroviaria della linea internazionale Varese Stabio e Milano Porto Ceresio; transitano inoltre autoservizi di collegamento con la Valceresio.

Servizi offerti dalla zona:

Attività commerciali e direzionali nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Nell'accesso svolto il giorno 8 novembre 2022 il negozio è risultato utilizzato ad



attività di Centro Estetico.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate in data 12 gennaio 2023, è risultato che in data primo ottobre 2022 il sig. ██████████ ha stipulato contratto di locazione ad uso commerciale con la società ██████████, con ██████████ all'atto rappresentata dal legale rappresentante pro tempore ██████████ relativo alle unità immobiliari in Induno Olona particelle 7326 sub. 5 e 7326 sub. 6, per la durata di anni sei e precisamente dal primo ottobre 2022 al 30 settembre 2028. Contratto registrato a Varese il 21 ottobre 2022 al numero 006294 serie 3T. Si rileva che trattasi di contratto stipulato dopo la notifica del pignoramento avvenuta in data 9 maggio 2022, pertanto non opponibile.

(all. B: Verbale di sopralluogo, richiesta di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate, contratto di locazione e ricevuta di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 7 ottobre 2022 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 provvedimento d'assegnazione casa*
Coniugale
Nulla
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nulla
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nulla

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ **Ipoteca giudiziale: iscritta a Varese il 23 marzo 2015 ai numeri 3609/504** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 6 dicembre 2014 repertorio n. 2540 del Tribunale di Varese a favore di ██████████ con sede in Varese codice fiscale 01731720122 a carico del solo esecutato ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Importo capitale € 8.000,00
Importo complessivo € 13.500,00
A margine della nota è riportato che l'ipoteca viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo Tribunale Ordinario di Varese del 06.12.2014 con cui il Tribunale ha ingiunto a ██████████ c.f. ██████████ di pagare alla parte ricorrente Oreficeria Nicora srl c.f. 01731720122, per le



causali di cui al ricorso 1. La somma di Euro 8.000,00 2. Gli interessi come da domanda 3. Le spese della presente procedura di ingiunzione liquidate in Euro 800,00 per compensi, in Euro 145,50 per spese più il 15% ex DM 55/2014 oltre I.V.A. e C.P.A. e le successive occorrente.

- ✓ **Ipoteca giudiziale: iscritta a Varese il 14 ottobre 2015 ai numeri 14308/2266** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 10 settembre 2015 repertorio n. 1757 del Tribunale di Varese a favore di [REDACTED] con sede in Buguggiate codice fiscale 00688150150 a carico del solo esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale € 35.336,44
 Importo complessivo € 55.000,00
 A margine della nota è riportato che l'ipoteca viene iscritta per capitale di totale Euro 35.336,44 derivante dalla somma della fideiussione limitata di 26.000,00 Euro più il debito di 9.336,44 Euro a carico del sig. [REDACTED] e [REDACTED].

- ✓ **Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione: iscritta a Varese il primo dicembre 2015 ai numeri 17108/2675** derivante da atto [REDACTED], in data 26 novembre 2015 repertorio 1790/11715 [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale 07244730961 a carico del solo esecut gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale € 349.412,34
 Importo complessivo € 698.824,68
 A margine della nota è riportato il lungo elenco delle formalità a partire dall'anno 2006 che hanno originato l'iscrizione.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13 maggio 2022 repertorio n. 1734 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 25 luglio 2022 ai numeri 16429/11695** a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale 01340740156 contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato.
 Pignoramento eseguito per la somma di Euro 47.700,98 come riportato nel titolo trascritto.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 17 ottobre 2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Unità immobiliare posta in fabbricato di proprietà della famiglia ██████ composto da tre negozi, due appartamenti e una autorimessa per il quale dagli atti non risulta costituzione di condominio, ma di "Regolamento dello stabile" allegato all'atto di divisione 26 novembre 2014, nel quale è scritto quanto segue.

REGOLAMENTO

Relativo all'immobile sito nel comune di Induno Olona, via Porro, 50
DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Oggetto del presente regolamento: lo stabile posto in comune di Induno Olona, via Porro 50, distinto nella mappa catastale alla sezione BU (*di fatto sezione non esistente*) Foglio 14 particelle 7326 sub. 5, 6, 7, 8, 9 e particella 1546 sub. 10, di seguito anche indicato l'immobile", il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "A". Gli accessi pedonali ai negozi avverranno esclusivamente dal fronte dell'immobile.

Articolo 2. L'immobile è costituito da negozi, unità abitative, cantine e garage e precisamente: negozi particelle 7326 sub. 5, sub. 6, sub. 7, unità abitativa particelle 7326 sub. 8, sub. 9, autorimessa particella 1546 sub. 3.

Articolo 3. Il tetto dell'immobile è di proprietà esclusiva dell'unità abitativa censita con particella 7326 sub. 9 cat. A/2 classe 2, 7 vani. Ai titolari dell'appartamento particella 7326 sub. 8 cat. A/2 classe 2, 7,5 vani e della mansarda, identificato al NCEU Foglio 14 particella 7326 sub. 9, spetta la proprietà esclusiva indivisa (quota di ½ ciascuno) del giardino, scale e cortile con autorimessa e cantinino e locale "rustico lavanderia" sito al primo piano.

Articolo 4. Ciascun proprietario di porzioni dell'immobile si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale, tanto in proprio, quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa, in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente Regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che, nell'interesse comune, venissero adottati per iscritto, fermi tutti i diritti e gli obblighi di ciascun proprietario, come risultanti da atti pubblici.

PARTI COMUNI

Articolo 5. Parti Comuni. Con riferimento all'articolo 1117 c.c. si precisa che sono di proprietà comune, in modo indivisibile tra i proprietari, le varie parti dell'immobile qui di seguito elencate: a) il sottosuolo al di sotto del piano cantinato, circoscritto dai muri perimetrali; b) le fondazioni, le strutture portanti orizzontali e verticali, i muri di tamponamento perimetrali, le facciate del fabbricato su via Porro; c) quant'altro, anche se non espressamente indicato, purché destinato all'uso comune, non attribuito in proprietà esclusiva ad alcuno ed indispensabile alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

DIRITTI, DIVIETI ED OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI

Articolo 6. Nessun proprietario può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese previste nel presente regolamento, neppure rinunciando al diritto



sulle cose e sui servizi comuni.

Articolo 7. Le parti comuni dell'edificio non sono suscettibili di divisione.

Articolo 8. E' vietato ai singoli proprietari: a) ogni uso e godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri proprietari; b) occupare, anche temporaneamente, le parti comuni dell'immobile o farne uso che costituisca pregiudizio al godimento degli altri proprietari; c) collocare sulle terrazze, balconi o prospetti in genere, oggetti che contrastino con l'estetica dell'edificio o dell'insieme, e senza le necessarie sicurezze e, comunque in contrasto con le disposizioni delle competenti Autorità, ad esclusione dei macchinari per il raffrescamento delle unità immobiliari, delle tende da sole, che dovranno essere realizzati nel rispetto del decoro architettonico dell'immobile; d) introdurre e collocare nell'edificio cose o veicoli che per loro natura, dimensione e peso possono compromettere la stabilità delle strutture murarie, che possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri proprietari ed alle parti comuni; e) adibire le unità immobiliari o i singoli locali compresi nell'immobile ad usi contrastanti con l'igiene, la morale, il decoro dell'ambiente e più specificatamente insediamenti di: negozi, bar, ristoranti, pizzerie, call-center, uso pensioni, camere di affitto, scuole anche di canto e di musica, asili d'infanzia e ricovero, sale da ballo e ritrovi, sede di partiti politici o similari, agenzie di collocamento, case ed istituti di cura di malattie infettive e contagioso comunque attività che possano creare disturbo alla quiete e/o al decoro dell'immobile.

Articolo 9. Il piano terreno deve essere destinato a negozi, il piano primo e secondo ad abitazione civile. I condomini non potranno, pertanto, farne uso diverso da quello consentito dal presente regolamento oppure contrario alla decenza ed al buon nome del caseggiato, dandosi atto che tutte queste specificazioni, oltre che quelle di cui al precedente articolo, sono semplicemente esemplificative. I condomini non potranno locare, né lasciar locare i locali di loro spettanza a persone o enti di nazionalità straniera o rappresentati da stranieri, salvo consenso scritto degli altri comproprietari.

Articolo 10. E' obbligo di ogni singolo proprietario: a) eseguire tempestivamente, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri proprietari o le parti comuni, sotto pena del risarcimento dei danni. A tale scopo ogni proprietario deve consentire che, nei locali di sua proprietà, si proceda, in qualunque momento, ad ispezione, anche a mezzo di tecnici, per i lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti comuni; b) nella stagione invernale e comunque all'occorrenza, svuotare l'impianto di irrigazione delle fioriere e chiudere l'acqua su balconi e terrazzi; c) tenere in ordine e puliti i balconi e terrazzi onde evitare stitillidio di acqua sporca sulle parti comuni; d) comunicare tempestivamente agli altri proprietari: - ogni guasto che si verificasse nei suoi locali e nelle parti comuni in uso e dal quale possa derivare danno alle parti comuni o agli altri proprietari, ferma la sua responsabilità per i danni arrecati; - le generalità dell'inquilino nel caso di locazione del locale, delle autorimesse o di una porzione, entro 15 giorni dalla data di occupazione di queste, ferma restando la responsabilità del proprietario per l'osservanza da parte dell'inquilino delle norme del presente regolamento; e) provvedere alla conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica dei serramenti, delle finestre, dei balconi e delle terrazze, anche se di proprietà esclusiva dei proprietari; f) contribuire per la propria quota di competenza alle spese relative alle parti comuni, inerenti la manutenzione di tutte le parti



comuni; g) attenersi alle disposizioni dell'azienda Comunale incaricata al ritiro dei rifiuti solidi urbani, mediante esposizione dei medesimi, in appositi contenitori, nel luogo che sarà designato; h) osservare tutte le norme sopra elencate e tutte le altre norme contenute nel presente Regolamento, come peraltro è obbligo in genere per tutti coloro che abbiano in uso o in godimento, anche precario, singole unità dell'edificio.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Articolo 11) Nei negozi non potranno essere installati macchinari per trasformazione di merci o lavorazioni varie, ristoranti, pizzerie ecc. che possano provocare rumori, vibrazioni o esalazioni che possano disturbare e provocare molestia alle altre unità immobiliari.

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 12. Tutte le controversie che dovessero insorgere fra i proprietari circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme del regolamento condominiale e l'attuazione di qualunque altra disposizione normativa riguardante l'ente condominiale, saranno di competenza esclusiva del Foro di Varese.

Articolo 13. Per quanto non è specificamente previsto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme e le clausole del medesimo e degli atti pubblici inerenti le singole unità immobiliari si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle leggi vigenti in materia.

Precisato che non risulta allegata alcuna tabella millesimale, non è riportata la nomina di amministratore o da chi l'amministrazione deve essere svolta il punto Ripartizione delle spese nulla specifica al proposito.

Si evidenzia contrasto tra quanto portato dal punto e) dell'articolo 8, divieto per i singoli proprietari ad adibire le unità immobiliari, tra l'altro, a "negozi" e quanto portato al successivo punto 9 nel quale è scritto che "il piano terreno deve essere destinato a negozi".

Dati dai quali non risultano attribuzioni di spese condominiali.

(all. D: Regolamento allegato all'atto di divisione).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla risulta dall'atto notarile di divisione

Attestazione Prestazione Energetica:

Documento non agli atti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore, ovvero persona che se ne occupa, 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.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 7 ottobre 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al sig. [REDACTED] per atto di divisione con gli altri comproprietari signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 26 novembre 2014, repertorio n. 44589/36979 a rogito del dott. [REDACTED], **trascritto a Varese il 10 dicembre 2014 ai numeri 16662/11567**. Quote di comproprietà 1/6 ciascuno [REDACTED] e [REDACTED] e 3/6 [REDACTED].
- La quota di un sesto ciascuno ai tre condividenti era pervenuta per successione di [REDACTED] [REDACTED] aper [REDACTED]. arazione registrata a Gavirate il 17 novembre 2014 al numero 1746/9990/14, trascritta a Varese il 16 maggio 2015 ai numeri 12834/8934.
- Accettazione tacita di eredità trascritta il 25 novembre 2014 ai numeri 15966/11094 in dipendenza dell'atto in data 21 novembre 2014 repertorio n. 16964/12100 a rogito del dott. [REDACTED]

Atto di divisione nel quale tra l'altro è scritto che i comparenti risultano titolari in ragione di 4/6 [REDACTED] e di 1/6 ciascuno i signori [REDACTED] e [REDACTED] dei seguenti beni immobili: a) in Comune di Induno Olona in via Gian Pietro Porro numero 50, una unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno con annesso retro e locali di servizio e con cantina al piano cantinato, altra unità ad uso negozio al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, ulteriore unità uso negozio con annesso retro e servizio al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, un appartamento al primo piano composto da cinque vani e servizi e con cantina al piano terra, un appartamento al secondo piano composto da cinque locali e servizi, oltre ad un'autorimessa al piano terreno, il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 14 – mappale 7326 subalterno 5 via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 44, Rendita catastale euro 1.136,00; - mappale 7326 subalterno 6, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 44, Rendita Catastale euro 961,23; - mappale 7326 subalterno 7, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 43, Rendita catastale euro 939,38; - mappale 7326 subalterno 8, via Gian Pietro Porro, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, Rendita Catastale euro 581,01; mappale 7326 subalterno 9, via Gian Pietro Porro, piano T-1-2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 7, Rendita Catastale euro 542,28; mappale 1546 subalterno 3, via Gian Pietro Porro n. 50, piano T, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 16, Rendita Catastale euro 45,45. Confini via Porro, mappali 150, 5186, 6426, 6189. In comune di Andora (omissis). – che detti beni sono a loro pervenuti: a) relativamente alla quota di 1/6 di proprietà dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] su tutti i beni in forza della successione legittima del signor [REDACTED] nato a Belgioioso il 16 giugno 1935, deceduto il 20 maggio 2014, con denuncia registrata a Gavirate il 17 novembre 2014 al numero 1746 volume 9990 anno 2014, in corso di trascrizione, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 25 novembre 2014 ai numeri 15966/11094; b) relativamente alla quota di 3/6 della piena proprietà della signora [REDACTED], relativamente ai beni siti in Comune di Induno Olona in forza dell'atto di compravendita autenticato dal Notaio [REDACTED] di Varese in data 26 febbraio 1967, registrato a Varese il 25 marzo 1867 al numero 5056 e trascritto a Varese il 214



marzo 1967 ai numeri 2494/2959. (Omissis). Tutto ciò premesso e da ritenersi parte integrante e sostanziale al presente atto, i comparenti procedono di comune accordo e per attribuzione alla divisione della proprietà comune mediante la formazione di tre lotti che, a titolo di divisione amichevole ed irrevocabile, vengono attribuiti come segue: Primo Lotto In comune di Induno Olona (omissis) E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio identificati nel "Regolamento dello stabile" che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B" anche ai fini della accettazione da parte di tutti i condividenti. Secondo Lotto (omissis) Terzo Lotto

che a tacitazione della propria quota accetta, viene assegnata la piena proprietà dei seguenti beni immobili: In comune di Induno Olona In via Gian Pietro Porro numero 50, una unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno con annesso retro e locali di servizio con cantina al piano cantinato ed altra unità ad uso negozio al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato, il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 14 mappale 7326 subalterno 5, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 52, Rendita Catastale euro 1.136,00; mappale 7326 subalterno 6, via Gian Pietro Porro, piano T-S1, categoria C/1 classe 5, metri quadrati 44, Rendita Catastale euro 961,23. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio identificati nel "Regolamento dello stabile" come sopra allagato sotto la lettera "B". A migliore individuazione dei beni assegnati si allegano al presente atto sotto la lettera "E" copia delle relative planimetrie depositate in catasto. Valore dichiarato euro 170.000,00. (Omissis) Dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (e successive modificazioni e integrazioni). Ciascun condividente ammonito circa la responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, ha dichiarato relativamente ai beni immobili siti in comune di Induno Olona, ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, né posti in essere interventi edilizi abusivi, né mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della predetta legge numero 47/85 ad eccezione del nulla osta per esecuzione di opere edili rilasciata dal comune di Induno Olona in data 15 novembre 1967 protocollo numero 4656 pratica n. 77/67 della concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Induno Olona in data 21 agosto 1989 protocollo numero 872/86. La parte alienante (ovvero le parti dividenti) dichiarano che per l'abitabilità/agibilità del fabbricato di cui sopra è stata rilasciata la relativa licenza dal predetto Comune con decorrenza dal 30 agosto 1968. (Omissis) Patti speciali Nel caso in cui uno dei condividenti intenda vendere, trasferire, direttamente o indirettamente, dare in pegno e/o permuta, ovvero intenda disporre di qualunque diritto derivante o collegato agli immobili qui divisi ed assegnati, come ad esempio diritto di usufrutto, o qualunque altro diritto simile, spetterà agli altri condividenti il diritto di prelazione. I condividenti si obbligano sin da ora in caso di necessità di frazionamenti catastali, a sottoscrivere ogni e qualsiasi documento necessario o semplicemente utile in merito, a richiesta della parte più diligente.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportata la medesima dichiarazione di cui sopra, nonché:

AI LOTTI E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO COSI' COME MEGLIO IDENTIFICATI NEL "REGOLAMENTO DELLO STABILE" ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "b" ANCHE AI FINI DELL'ACCETTAZIONE DELLO STESSO DA PARFTE DI TUTTI I CONDIVIDENTI. SI RIPORTANO TESTUALMENTE I SEGUENTI "PATTI SPECIALI NEL CASO IN CUI UNO DEI CONDIVIDENTI INTENDA VENDERE, TRASFERIRE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DARE IN PEGNO E/O PERMUTA, OVVERO INTENDA DISPORRE DI QUALUNQUE DIRITTO DERIVANTE O COLLEGATO AGLI IMMOBILI QUI DIVISI ED ASSEGNATI, COME AD ESEMPIO DIRITTI DI USUFRUTTO, O QUALUNQUE ALTRO DIRITTO SIMILE, SPETTERA' AGLI ALTRI CONDIVIDENTI IL DIRITTO DI PRELAZIONE. I CONDIVIDENTI SI OBBLIGANO SIN DA ORA IN CASO DI NECESSITA' DI FRA-



ZIONAMENTI CATASTALI A SOTTOSCRIVERE OGNI E QUALSIASI DOCUMENTO NECESSARIO O SEMPLICEMENTE UTILI IN MERITO, A RICHIESTA DELLA PARTE PIU' DILIGENTE. (OMISSIS).

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

(all. E copia dell'atto di divisione reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Carmelo Candore e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o signori [redacted] e [redacted] erano divenuti proprietari dell'originario fabbricato per acquisto da [redacted] e [redacted] con atto 26 febbraio 1967 repertorio n. 12697 del dott. [redacted], registrato a Varese il 15 marzo 1967 al numero 5056 modelle 2 volume 283, trascritto a Varese il 24 marzo 1967 ai numeri 2494/2059.

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Induno Olona in data 29 ottobre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno uno dicembre 2022 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente il primo settembre 1967.

Agli atti del comune sono risultate le seguenti pratiche edilizie.

- ✓ Nulla Osta pratica 53/63 in data 8 maggio 1963 a nome [redacted] per costruire una vetrina a parziale modifica dell'attuale accesso per l'accesso al proprio negozio in via Porro 28;
- ✓ Nulla Osta pratica 51/67 in data 31 maggio 1967 a nome [redacted] per sistemazione e soprizzo edificio esistente con formazione di portici al mappale 1546 via Porro n. 59;
- ✓ Nulla Osta pratica 77/67 in data 25 agosto 1967 a nome [redacted] e [redacted] per demolire un fabbricato mappale 1546 in via Porro;
- ✓ Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 a nome [redacted] e [redacted] per costruire una casa di civile abitazione con negozi mappale 1546 via Porro 50, con ulteriore grafico agli atti depositato in data 23 ottobre 1967 protocollo 4656 per Costruzione edificio in Induno Olona via Porro di progetto con creazione di porticato per pubblico passaggio;
- ✓ Permesso di abitabilità rilasciato il 20 marzo 1968 per pratica 77/1967 limitatamente al piano terra.

Successivamente per il bene staggito è risultato il seguente documento, come rinvenuto dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 60 in data 21 agosto 1989 prot. 872/86 a nome [redacted] e [redacted] per aver realizzato in appartamento completamente autonomo

e disimpegnato dal vano scala al secondo mansardato per una superficie di mq 99,48 e mc 338,31. Il fascicolo comprende Relazione ai sensi dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, depositata in data 4 febbraio 1986 protocollo 873 Cat. 10, nella quale è scritto quanto segue: "In data 11 maggio 1967 – Pratica Edilizia n. 51/67 – è stata rilasciata ai signori [REDACTED] e [REDACTED] regolare Licenza Edilizia relativa alla ristrutturazione, ampliamento e sopralzo per la casa di civile abitazione citata in premessa. Successivamente sono state inoltrate due richieste di variante in corso d'opera per l'eliminazione delle vecchie murature dell'edificio esistente e la rinuncia ad eseguire il secondo piano previsto nel progetto primitivo; entrambe sono state autorizzate: la prima il 21.08.1967 e la seconda il 23.10.1967. Oltre a questo sono state apportate lievi modifiche, rispetto ai progetti presentati, al piano cantina, al piano negozi, ed al piano primo che non hanno modificato né la destinazione d'uso, né aumentato le superfici utili, così come si può verificare dal rilievo fatto sull'esistente, alcune di queste piccole varianti sono state eseguite in corso d'opera, mentre gli altri lavori attorno al 1980. Alla presente si allega n. 1 tavola in duplice copia relativa allo stato di fatto dell'immobile.

(Allegati sotto G: istanza accesso atti edilizi, Nulla Osta 53/63 in data 8 maggio 1963; Nulla Osta 51/1967 in data 31 maggio 1967; Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per demolire un fabbricato e Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per costruire una casa di civile abitazione con negozi; Permesso di abitabilità in data 20 marzo 1968; Concessione in sanatoria n. 60 in data 21 agosto 1989 relazione in data 4 febbraio 1986 articolo 26 legge 47/85 e relativo grafico)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (8 novembre 2022) il negozio è risultato conforme al grafico agli atti del comune depositato in data 4 febbraio 1986, eccezion fatta per la formazione di un servizio igienico nella zona retro e per accorpamento di un piccolo vano dall'adiacente negozio sub. 5. Necessita la presentazione di sanatoria edilizia per la quale, compreso compenso per il tecnico e accessori si indica spesa complessiva di € 3.000,00.

Dovrà pure essere modificata la planimetria catastale con inserimento del servizio igienico e il distacco della parte unita all'adiacente unità. Per tale formalità si indica spesa complessiva di € 600,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Induno Olona, risultano azionati in Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale, disciplinato dall'Articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali è riportato che appartengono a tale Tessuto gli ambiti dell'edificazione realizzata a partire dal secondo dopoguerra, con predominanza delle tipologie residenziali. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività terziarie (solo per tre specifici punti), esercizi di somministrazione di alimenti, artigianato di servizio, attività commerciali (di vicinato) servizi di interesse generale.

Descrizione: di cui al punto B

Unità immobiliare negozio posta in fabbricato con tre negozi, due abitazioni ed una autorimessa costruito nell'anno 1967 a seguito della demolizione di esistente vecchio fabbricato, ubicato in luogo centrale di Induno Olona, in zona di fronte al Palazzo del Municipio e nelle immediate vicinanze della Chiesa Parrocchiale, con antistante qualificato porticato di proprietà delimitato da pilastri, per il passaggio del pubblico, ma anche per la comoda visione delle vetrine. Strada con forte passaggio di automobili in quanto di collegamento tra Varese e Arcisate e la Valceresio.



Vi si accede dal portico e si compone di negozio, retro e servizio igienico. Per suo utilizzo a rivendita di gioielli si presenta con porta di ingresso di sicurezza. Riscaldamento autonomo con apparecchiatura Split. Costruzione in muratura di tipo ordinario con la presenza di parti in cemento armato. Presenza di impianti idraulico ed elettrico con condutture sottotraccia. Al piano cantinato ampia cantina. Superfici interne da intendere non precise per la presenza di arredi: negozio circa m² 35, retro con servizio igienico circa m² 5. Superfici lorde: negozio m² 43,00 portico m² 12,50, cantina m² 15,00.

Altezze interne: del negozio circa metri 3,50; della cantina circa metri 2,50.

Caratteristiche descrittive corpo B:

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

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intradosso della soletta
<i>Pareti (interne):</i>	Tavolati in mattoni forati intonacati
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Piastrelle di ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	Originaria ceramica
<i>Infissi esterni:</i>	In metallo e vetro protetti da grate
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno
<i>Porte di primo ingresso:</i>	In metallo e vetro e saracinesche
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Presenza di Split
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Tipologia: autonomo



Termico (impianto): Tipologia : autonoma con apparecchiatura Split
Certificazioni non rinvenute

Non esistente

Allarme (impianto):

Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciata Intonaco tinteggiato
fabbricato su strada
(componente edilizia):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Portone di ingresso: Non esiste portone comune di ingresso

Portineria Assente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Normale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato 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
Negozio	Sup. lorda di pavimento	43	100%	43,00
Cantina	Sup. lorda di pavimento	15	25%	3,75
Porticato	Sup. Lorda di pavimento	12,50	10%	1,25

TOTALE

70,50

48

Arrofondata a m² 48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, 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:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2022 che per negozi in zona centrale di Induno Olona in stato conservativo ottimo riporta valori a m² da € 1.200,00 a € 1.450,00.
 - Da ricerche svolte nel mercato immobiliare sono state rilevate proposte di vendita di unità commerciali in zona centrale di Induno Olona con prezzi a m² di circa € 1.250,00 ed € 1.350,00.

Nonostante l'attuale crisi economica che per tutta una serie di motivi coinvolge le attività commerciali di piccolo taglio, per l'unità in oggetto si rilevano fattori qualificanti quali l'ubicazione ed il porticato che seppur utilizzato per il passaggio di pubblico è di proprietà e consente la comoda visione delle vetrine. Motivi per i quali si attribuisce valore a m² di € 1.300,00.

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 attuale, intera consistenza, 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 riserva 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 vendite attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpo: Lotto 002

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò	48	€ 1.300,00	€ 62.400,00
TOTALE	48	€ 1.300,00	€ 62.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 62.400,00
Valore corpo	€ 62.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.400,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negoziò	48	€ 1.300,00	€ 62.400,00
				Totale € 62.400,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 3.120,00

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:

€ 3.600,00



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

Pendenze Condominiali: - € 0,00

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 insoluite 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: € 55.680,00
Arrot. € 56.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo non opponibile in quanto successivo al pignoramento, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0%, pertanto: € 0,00

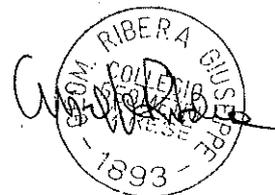
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 56.000,00

Nel seguito foto di esterno e quattro di interni unità Lotto 2

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 28 gennaio 2023

L'Esperto nominato



Nel seguito una foto di esterni del fabbricato e quattro di interni dell'unità Lotto 2

Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 dicembre 1985 estratta dallo scrivente in data 7 ottobre 2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 24 ottobre 2022, estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo, richiesta di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate

Allegato C Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetico + 2 note - aggiornata alla data 17 ottobre 2022)

Allegato D Copia del Regolamento allegato all'atto di divisione

Allegato E Copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Carmelo Candore e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

Allegato F Istanza accesso atti edilizi, Nulla Osta 53/63 in data 8 maggio 1963; Nulla Osta 51/1967 in data 31 maggio 1967; Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per demolire un fabbricato e Nulla Osta 77/67 in data 25 agosto 1967 per costruire una casa di civile abitazione con negozi; Permesso di abitabilità in data 20 marzo 1968; Concessione in sanatoria n. 60 in data 21 agosto 1989 con grafico agli atti)

