

Massimiliano ANNONI  
**ARCHITETTO**  
Via A.Diaz n. 17/a  
21046, Malnate (Va)  
Telefono 348/3175226  
annonimassimiliano@tin.it  
massimiliano.annoni@archiworldpec.it  
C.F. NNNMSM64S23L682M  
P. IVA 02573520125

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

- ✓ N. di Ruolo Generale
- ✓ Giudice dell' Esecuzione
- ✓ Custode Giudiziario
- ✓ Creditore Procedente
- ✓ Debitore Esecutato
- ✓ C.T.U.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**R.G.E. 146/2021**

Dott. ssa Giulia Tagliapietra

Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese

LEVITICUS SPV SRL

Massimiliano Arch. Annoni

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 18.05.2022 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

**A) Provvedere a dare comunicazione, anche via mail, al custode dell' incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell' immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell' immobile pignorato, al creditore precedente e ai creditori intervenuti dell' intervenuta nomina dell' esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);**

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) - in merito all' incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento.

Il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 12.01.2023.

**B) Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l' atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell' Agenzia del Territorio:**

**a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;**

L' Atto di Pignoramento (allegato n. 1) e la relativa nota di trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 08.10.2021 dal Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, Piazza Cavour 10 (allegato n. 3), risulta completa.

**b. La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;**

I beni oggetto di espropriazione corrispondono ai dati catastali ed a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

**Catasto Fabbricati del Comune di Induno Olona (VA), Sez. , Foglio 14:**

▪ **Mappale n. 1492 sub. 11, Cat. A/4, Cl. 2, vani 4, superficie catastale mq 64, totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita Catastale € 126,02, Via Giovanni Comi n. 5, Piani P2.**

Abitazione di tipo economico sita al Piano Secondo di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Induno Olona (Va), Via Comi n. 5, composto da ingresso, soggiorno con cuocivivande, due camere di cui una con balcone ed un piccolo bagno.

**Catasto Fabbricati del Comune di Induno Olona, Sez., Foglio 14:**

▪ **Mappale n. 7357, Cat. C/6, Cl. 2, superficie mq 15, sup. catastale mq 17, Rendita Catastale € 13,17, Via Comi n. 5, Piano Terra.**

Autorimessa posta al Piano Terreno in corpo staccato, insistente sul cortile pertinenziale.

**c. I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell' atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**

Dal confronto tra quanto riportato nell' Atto di Pignoramento e quanto desunto dalle Visure storiche per immobile (Vedi allegato n. 4) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in risposta al quesito precedente.

**d. Le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l' atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne agli Esecutati:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

In forza di:

Atto di compravendita del 28.02.2008 a rogito del Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese (Va), Rep. 276432/12415, trascritto a Varese il 04.03.2008 ai nn. 3070 Reg. Part. e 4676 Reg. Gen. Da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota parte pari all' intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Si segnala in merito all' esistenza di servitù il patto speciale ex **Atto di compravendita del 13.12.2000** a rogito Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Varese, Rep. n. 43463, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 14.12.2000**, Reg. Part. 12617, Reg. Gen. 20094, "il venditore dichiara e la parte acquirente ne prende atto che la scala di accesso all' unità immobiliare qui venduta è soggetta a servitù di passaggio in favore dell' unità descritta nella planimetria presentata all' UTE di Varese il 27 Marzo 979 al n.84, attualmente di proprietà di [REDACTED]"

**e. La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell' esecuzione;**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo ai signori:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- **Indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati:**

Come da Certificazione Notarile ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. redatta in data 08.10.2021 dal Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto agli Esecutati, in forza dei seguenti Titoli (vedi allegato n. 5 - Provenienze):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1. I beni pervennero ai signori [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di **Atto di Compravendita** del 28.02.2008 a rogito del Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese (Va), Rep. 276432/12415, trascritto a Varese (Va) il 04.03.2008 ai nn. 3070 Reg. Part. e 4676 Reg. Gen. da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota parte pari all' intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2. I beni pervennero al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di **Atto di Compravendita** del **13.12.2000** a rogito Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Varese, Rep. n. 43463, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 14.12.2000**, Reg. Part. 12617, Reg. Gen. 20094, avente come parte i Sig. ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 4/6 della piena proprietà, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà e [REDACTED], nata a Varese il [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà.

- **Segnalando al giudice dell' esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell' ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l' eventuale mancanza della nota di trascrizione dell' accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell' Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l' accettazione tacita o espressa dell' eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz' altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell' esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un' accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell' esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell' esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell' accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;**

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente perizia al ventennio, non si rilevano passaggi di proprietà avvenuti in forza di Successione.

**C) Verificare, anche con controlli presso l' ufficio tecnico del Comune:**

**a. La regolarità edilizia e urbanistica;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Induno Olona richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 6 - Pratiche Edilizie):

1. Pratica n. 17/1959 prot. 1174 del 16.03.1959, intestata a [REDACTED], relativa a "Sistemazione stabile al mappale 3489 ad uso abitazione in via Comi 5";
2. Nulla Osta n. 63 in data 29.12.1959, intestato a [REDACTED], per trasformare il secondo piano di uno stabile e renderlo civilmente abitabile - al mappale 3489 cui fa seguito l' abitabilità rilasciata il 01.12.1963;



3. Nulla osta n.112/1971 del 11.11.1971, intestato a \_\_\_\_\_, relativo a "Costruzione box, al mappale 3489, via Comi n. 5.

Le pratiche reperite, presentate dalla Sig. ra \_\_\_\_\_, fanno riferimento al mappale n. 3489 ma identificano il compendio oggetto di esecuzione; infatti da una prima ricerca, effettuata tramite nominativi dei danti causa nulla era emerso, mentre la ricerca tramite mappali ha prodotto i risultati di cui sopra.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all' ultima pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione alla Costruzione del 23.12.1959; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l' esistenza di difformità; ugualmente, si evidenzia la corrispondenza tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 7 - Scheda catastale), salvo la realizzazione di una partizione in legno della camera matrimoniale, per realizzare una cabina armadio, alla stregua di un mobile o armadiatura fissa, di cui verranno considerati i costi di rimozione.

E' pertanto possibile confermare la Regolarità Urbanistica e non quella Catastale dell' immobile che sarà garantita tramite la rimozione della paretina in legno di cui sopra.

**b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;**

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Induno Olona (Va) in data 01 dicembre 1963 (vedi allegato n. 6 - Pratiche edilizie).

**c. I costi delle eventuali sanatorie;**

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è conforme urbanisticamente e non catastalmente; non sarà necessaria l' istruzione di alcuna Sanatoria ma economicamente più opportuno effettuare la rimozione della paretina in legno, di cui sono previsti i costi al riguardo.

**d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);**

Nulla si evince al riguardo.

**e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;**

Nulla si evince al riguardo.

**D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.;**

Il Piano delle Regole del P.G.T. - lo strumento di pianificazione territoriale vigente - classifica l' ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l' unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "Edificio tutelato dal PGT nel perimetro NAF", ex Art. 20 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano: si tratta di quelle porzioni di territorio comunale, Nuclei di Antica Formazione, che hanno una valenza storica; la destinazione d' uso prevalente della zona e degli edifici è quella residenziale.

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 8 - estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica;
- La zona non risulta soggetta ad alcun vincolo ecologico, idrogeologico e sismico;



- Non si evince, infine, l' esistenza di vincoli di altra natura (area a pericolosità di esondazione; zone di rispetto cimiteriale, ferroviario, stradale ecc.).

**E) Fare accesso, con l' assistenza del custode, all' immobile pignorato per:**

**a. Verificarne la consistenza e l' esatta identificazione;**

Il giorno 12.01.2023 in occasione dell' accesso presso l' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 9 - Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario - il Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - ha effettuato l' accesso all' appartamento grazie al debitore; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegare all' ultima pratica edilizia depositata ed è stato effettuato rilievo metrico e fotografico dell' immobile.

**b. Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;**

In occasione del sopralluogo effettuato, il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 10 - Relazione fotografica).

**c. Accertare lo stato di conservazione;**

In occasione del sopralluogo effettuato l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata occupata dall' esecutato che ne ha garantito l' accesso. Il debitore ha dichiarato di abitare l' immobile con la moglie, anch' essa parte dell' Esecuzione e con i tre figli, di cui due minori.

I locali dell' appartamento sono arredati ed abitati; lo stato di conservazione dell' unità risulta medio, l' immobile è di modesta qualità costruttiva; gli ambienti presentano modeste tracce di umidità dovute ad infiltrazioni al soffitto.

L' autorimessa al mappale n. 7357, in corpo staccato nel cortile, risulta essere ingombra di oggetti di proprietà del debitore.

**d. Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) ed i titoli che giustificano la permanenza nell' immobile;**

Come anticipato l' appartamento è risultato occupato dai debitori, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il 06.07.1978 e dai loro tre figli, due dei quali di minore età.

**e. Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l' assistenza del custode, che fino al giorno dell' udienza fissata a norma dell' art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell' art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all' udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell' immobile pignorato;**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 12.01.2023, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; l' accesso è stato garantito dall' Esecutato, Sig.



██████████; pertanto è stato possibile fornire tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito, in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c., ed è stato possibile provvedere ad informare Lo Stesso che all' udienza - ex Art. 569 C.p.c. - verrà ordinata la liberazione dei beni.

**F) Accertare, con controllo presso l' amministrazione condominiale:**

**a. L' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non fa parte di alcun Condominio.

**b. L' esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell' anno in corso e nell' anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell' immobile);**

L' immobile oggetto di Perizia non è parte di alcun condominio.

**G) Verificare, con controllo presso l' Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);**

Nulla si rilava al riguardo, l' appartamento oggetto di Pignoramento è abitato dai coniugi debitori e dai figli.

**H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

**a. L' attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II.);**

Non si evince l' esistenza di trascrizioni relative a cause in corso.

**b. La data di emissione e il contenuto dell' eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all' ex coniuge dell' esecutato/a che occupa l' immobile (e acquisirne copia);**

Non è stato reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:**

**a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare**

- **Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell' usufruttuario vitalizio);**

Viene pignorata la piena proprietà in capo a:

- ██████████ (C.F. ██████████), nato a ██████████ (██████████) il 14.07.1970, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- ██████████ (C.F. ██████████), nata a ██████████ (██████████) il ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- **"Descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;**

**Catasto Fabbricati del Comune di Induno Olona (VA), Sez. , Foglio 14:  
Mappale n. 1492 sub. 11, Cat. A/4, Cl. 2, vani 4, superficie catastale mq 64, totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita Catastale € 126,02, Via Giovanni Comi n. 5, Piano 2.**

Abitazione di tipo economico sita al Piano Secondo di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Induno Olona (Va), Via Comi n. 5, composto da Ingresso, soggiorno con cuocivivande, due camere di cui una con balcone ed un piccolo bagno.

L' accesso all' unità avviene direttamente dalla Pubblica Via Comi, sia attraverso un passaggio pedonale coperto, sia dal cortile di pertinenza del fabbricato e, da lì, attraverso il corpo scala comune.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti:

prospetto su via Comi, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi e prospetto sul cortile comune.

**Catasto Fabbricati del Comune di Induno Olona, Sez., Foglio 14:  
Mappale n. 7357, Cat. C/6, Cl. 2, superficie mq 15, sup. catastale mq 17, Rendita Catastale € 13,17, Via Comi n. 5, Piano Terra.**

Autorimessa posta al Piano Terreno in corpo staccato insistente sul cortile di pertinenza del fabbricato.

L' accesso pedonale e carraio avviene da cortile comune, e da lì attraverso piccola via privata alla sede stradale Via Comi.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti:

cortile comune per due lati e strada privata di accesso ed altri fabbricati per i restanti lati.

- **Indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell' atto notorio di cui all' art. 40 della L. 47/1985;**

La costruzione dell' immobile residenziale di cui l' unità immobiliari oggetto della presente perizia è parte è stata realizzata probabilmente agli inizi dell' 800 come evidenziato dalle caratteristiche costruttive e tipologiche ed ha poi subito rimaneggiamenti e sopralzo negli anni '60, come da pratiche edilizie reperite.

- **Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l' eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l' epoca di realizzazione dell' opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare,**





**che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell' articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Induno Olona richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 6 - Pratiche Edilizie):

- Pratica n. 17/1959 prot. 1174 del 16.03.1959, intestata a \_\_\_\_\_, relativa a "Sistemazione stabile al mappale 3489 ad uso abitazione in via Comi 5";
- Nulla Osta n. 63 in data 29.12.1959, intestato a \_\_\_\_\_, per trasformare il secondo piano di uno stabile e renderlo civilmente abitabile - al mappale 3489 cui fa seguito l' abitabilità rilasciata il 01.12.1963;
- Nulla osta n.112/1971 del 11.11.1971, intestato a Tatti Irene, relativo a "Costruzione box, al mappale 3489, via Comi n. 5.

Le pratiche reperite, presentate dalla Sig. ra \_\_\_\_\_, fanno riferimento al mappale n. 3489 ma identificano il compendio oggetto di esecuzione; infatti da una prima ricerca, effettuata tramite nominativi dei danti causa nulla era emerso, mentre la ricerca tramite mappali ha prodotto i risultati di cui sopra.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all' ultima pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione alla Costruzione del 23.12.1959; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l' esistenza di difformità; ugualmente, si evidenzia la corrispondenza tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 7 - Scheda catastale), salvo la realizzazione di una partizione in legno della camera matrimoniale, per realizzare una cabina armadio, alla stregua di un mobile o armadiatura fissa, di cui verranno considerati i costi di rimozione.

E' pertanto possibile confermare la Regolarità Urbanistica e non quella Catastale dell' immobile che sarà garantita tramite la rimozione della paretina in legno di cui sopra.

- **Allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell' art. 18 della Legge 47/1985.**

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale oltre ad autorimessa in corpo staccato; nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun C.D.U.

#### **b. Sommaria descrizione del bene**

- **Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell' area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l' eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale, di antica edificazione, probabilmente degli inizi del 1800 e che è poi stato sopralzato negli anni '60 del secolo scorso.

La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti poiché situata a breve distanza dalla Via Porro, la direttrice Primaria del paese.

La struttura portante dell' edificio è in pietra e laterizio, con solette lignee; si distribuisce su due Piani, con portico pavimentato in pietra a Piano Terra, l' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, ed in parte ammalorate, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre e le portefinestre sono contornate da scuretti in cemento ed i vecchi serramenti sono stati sostituiti con serramenti in pvc, le tapparelle sono in legno di colore marrone; la scala comune di accesso è in posizione centrale e divide specularmente il fabbricato.

L' immobile è privo di ascensore ed è composto da Piano Terra, Primo e Secondo, collegati da una scala in pietra di esigue dimensioni.

L' autorimessa è stata realizzata nel cortile pavimentato in battuto di cemento, in corpo di fabbrica separato; l' accesso avviene dalla pubblica Via Comi, attraverso il cortile comune; il manufatto è stato realizzato negli anni '70, in muratura caratterizzato da una struttura molto semplice, ha copertura piana; le basculanti di accesso dei box sono anch' esse in lamiera, verniciata sui toni del grigio.

L' appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 70, è posto al Secondo ed ultimo Piano dell' immobile, libero su tre lati e confinante con la scala comune e solo parzialmente con l' unità immobiliare limitrofa.

L' unità è composta da ingresso, soggiorno con cuocivivande, due camere di cui una con balcone ed un piccolo bagno.

L' unità immobiliare risulta autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas è situata nel vano cuocivivande, l' impianto elettrico è obsoleto, ma ha comunque il quadro elettrico dotato di salvavita, l' allacciamento idrico è indipendente.

Le finiture, come enunciato, sono obsolete e di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica monocottura nei toni chiari, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti esterni in pvc di colore chiaro con vetrocamera di vecchia concezione (vedi allegato n. 10 - Relazione fotografica), porta di ingresso blindata e serramenti interni in legno tamburato di modesta qualità; il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete in monocottura sui toni dell' azzurro, gli elementi sanitari sono del tipo a terra, mentre la vasca da bagno è sottofinestra e va sottolineato che il locale bagno ha una larghezza estremamente ridotta che ne rende laborioso l' accesso.

Fa parte del lotto, oltre alle parti comuni del fabbricato, il piccolo box insistente sul cortile, di altezza interna m. 2.05, dotato di basculante in lamiera verniciata, con copertura piana; si tratta di un fabbricato realizzato in muratura di modesta qualità costruttiva.

Non risulta essere ancora inserito in mappa nella planimetria al Catasto Terreni, pur avendo regolare scheda catastale depositata al N.C.E.U.

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell' unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione, risulta problematica a causa dell' assenza di un ascensore e delle dimensioni della scala comune; sarà necessario, a tale scopo, prevedere l' installazione - nel corpo scala comune - di un sistema di sollevamento a pedana ribaltabile (servoscala).

All' interno dell' unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 10.000,00 (il costo di installazione di servoscala sarà naturalmente pro-quota).

**c. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:**



L' appartamento oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

- **Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";**

L' immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari. In occasione del sopralluogo effettuato in data 12.01.2023 l' accesso all' immobile è stato garantito dal debitore il quale ha dichiarato di abitarvi con la moglie ed ai tre figli, di cui due minori.

- **In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell' interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall' immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l' eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell' esecuzione); l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Nulla si evince al riguardo.

- d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d' uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**

Non si evince l' esistenza di alcun vincolo o onere di natura condominiale, né di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; nulla da evidenziare neppure in merito ad eventuali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Si segnala, in merito all' esistenza di servitù, il patto speciale ex **Atto di compravendita del 13.12.2000** a rogito Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Varese, Rep. n. 43463, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 14.12.2000**, Reg. Part. 12617, Reg. Gen. 20094, "il venditore dichiara e la parte acquirente ne prende atto che la scala di accesso all' unità immobiliare qui venduta è soggetta a servitù di passaggio in favore dell' unità descritta nella planimetria presentata all' UTE di Varese il 27 Marzo 979 al n.84, attualmente di proprietà di

- e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;**

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA del 04.03.2008 nn. 991/4677,**

Concessione a garanzia di mutuo del 28.02.2008 a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, Rep. 276433/12416 per la complessiva somma di € 178.000,00 di cui € 89.000,00 di capitale da restituire in anni 30, relativa ai beni in oggetto.



A favore di:

CREDITO BERGAMASCO SPA- Bergamo (C.F. 00218400166), domicilio eletto in Varese (Va), Via Volta n. 4.

Contro:

██████████ (C.F. ██████████), nato a ██████████ (██████████) il ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;  
██████████ (C.F. ██████████), nata a ██████████ (██████████) il ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.  
Grava sugli immobili per la quota pari ad 1/2 cadauno della piena proprietà.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29.07.2021, nn. 11667/16348** in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese, notificato in data 24.06.2021, Rep. n. 1222, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

LEVITICUS SPV SRL - Roma (C.F. 14978561000)

Contro:

██████████ (C.F. ██████████), nato a ██████████ (██████████) il ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;  
██████████ (C.F. ██████████), nata a ██████████ (██████████) il ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.  
Grava sugli immobili per la quota pari ad 1/2 cadauno della piena proprietà.

**f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**

- **Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia depositata agli Atti; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l'esistenza di alcuna difformità; la planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi salvo una piccola paretina realizzata in legno nella camera matrimoniale, da considerarsi alla stregua di un arredo fisso e di cui verranno contemplati i costi di rimozione.

E' pertanto possibile confermare la conformità urbanistica del bene ma non quella catastale.

- **Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;**

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Induno Olona (Va) in data 01.12.1963.

- **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un appartamento con box, facente parte di un immobile di antica edificazione; non si rilevano potenzialità edificatorie residue.

- **Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

Come già ampiamente enunciato, l'unità immobiliare in oggetto ha una modesta difformità planimetrica catastale, la paretina in legno nella camera matrimoniale che è più opportuno ed economico rimuovere ed il cui costo di rimozione e smaltimento è



quantificabile, a corpo, in € 400,00; per tale motivo non sono quindi contemplati costi per eventuali pratiche edilizie in sanatoria.

**g. Attestazione di prestazione energetica (APE):** qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

Non è stato possibile reperire copia dell'Attestazione di prestazione energetica dell'unità oggetto di Pignoramento.

**h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- **Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso o manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare che costituisce il lotto oggetto della presente perizia, determinata come da D.P.R. n. 138/98, Allegato C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" viene computata con le seguenti modalità:

"[...] Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm [...]".

Applicando i suddetti parametri, nel caso in esame, a partire dalla superficie lorda, quella commerciale risulta calcolata come di seguito:

**LOTTO A**

**1. Appartamento a Piano Secondo - mappale n. 1492 sub. 11**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento P. II	Mq 69,84	x	100%	=	Mq 69,84	+
Balcone	Mq 2,70	x	30%	=	Mq 0,90	=
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>					<b>= Mq 70,74</b>	

**2. Autorimessa a Piano Terra - mappale n. 7357**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Autorimessa	Mq 16,65	x	100%	=	Mq 16,65	=
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE AUTORIMESSA</b>					<b>= Mq 16,65</b>	

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale, di antica edificazione, probabilmente realizzato agli inizi del 1800 e che è stato sopralzato negli anni '60 del secolo scorso.

La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune, raggiungibili in pochi minuti poiché a breve distanza dalla Via Porro, la direttrice Primaria del paese.

La struttura portante dell'edificio è in pietra e laterizio, con solette lignee, l'immobile si distribuisce su due Piani, con portico pavimentato in pietra a Piano Terra e presenta le caratteristiche tipologiche dell'epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, in parte ammalorate, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre e le portefinestre sono contornate da scuretti in cemento ed i vecchi serramenti sono stati sostituiti, le tapparelle sono in legno di colore marrone; la scala è in posizione centrale, con pedate in pietra, e divide specularmente il fabbricato.

L'immobile è privo di ascensore ed è composto da Piano Terra, Primo e Secondo, collegati da una scala di esigue dimensioni.

L'appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 70, è posto al Secondo ed ultimo Piano dell'immobile, libero su tre lati e confinante con la scala comune e solo parzialmente, con l'unità immobiliare limitrofa.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno con cuocivivande, due camere di cui una con balcone, ed un piccolo bagno.

L'autorimessa è stata realizzata nel cortile pavimentato in battuto di cemento, in corpo di fabbrica separato; l'accesso avviene dalla pubblica Via Comi, attraverso il cortile comune; il manufatto, in muratura caratterizzato da una struttura molto semplice, ha copertura piana; le basculanti di accesso dei box sono anch'esse in lamiera, verniciata sui toni del grigio.

L'unità immobiliare risulta autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas è situata nel vano cuocivivande, l'impianto elettrico obsoleto, ma comunque il quadro elettrico risulta dotato di salvavita e l'allacciamento idrico è indipendente.

Le finiture sono obsolete e di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica monocottura nei toni chiari, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti esterni in pvc di colore chiaro con vetrocamera di vecchia concezione (vedi allegato n. 10 - Relazione fotografica), porta di ingresso blindata e serramenti interni in legno tamburato di modesta qualità; il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete in monocottura sui toni dell'azzurro, gli elementi sanitari sono del tipo a terra, mentre la vasca da bagno è sottofinestra e va sottolineato che il locale bagno ha una larghezza estremamente ridotta.

Fa parte del lotto, oltre alle parti comuni del fabbricato, il piccolo box insistente sul cortile, di altezza interna pari a m. 2.05, dotato di basculante in lamiera verniciata, con copertura piana si tratta di un fabbricato realizzato in muratura di modesta qualità costruttiva.

▪ **Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;**

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, come anticipato l'unità è ha Impianto di Riscaldamento autonomo.

▪ **Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni di stima apportate;**

Per la valutazione complessiva del bene è stata effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche similari nella zona.

L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Induno Olona sia attraverso la consultazione dell'"O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/22, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B1 - centro storico - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 900,00 ed € 1.200,00 per metro quadrato commerciale, mentre per le autorimesse un



valore compreso tra € 740,00 ed € 820,00. In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 900,00/mq commerciale; all'autorimessa verrà assegnato un valore di € 760,00/mq, come di seguito:

**LOTTO A: Appartamento al P. Secondo con box - mappale n. 1492 sub. 11 oltre ad autorimessa al sub. 7357**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento con cantina	Mq 70,74	x	€ 900,00/mq	=	€ 63.666,00	+
Autorimessa	Mq 16,65	x	€ 760,00/mq	=	€ 12.654,00	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>					<b>= € 76.320,00</b>	

- **Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;**

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a quanto di seguito:

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE			ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO A	Mapp. 1492 sub. 5 e mapp. 7357	€ 76.320,00	x	5%	= € 3.816,00

- **Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;**

Come già enunciato, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento risulta conforme urbanisticamente; catastalmente è invece prevista la regolarizzazione tramite la rimozione di una paretina lignea del costo di € 400,00 a corpo.

- Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;**

Il valore finale del lotto oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL LOTTO	= €	76.320,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	3.816,00	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	=		-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	400,00	=
<b>VALORE FINALE LOTTO A</b>	<b>= €</b>	<b>72.104,00</b>	

Diconsi Euro settantaduemilacentoquattro/00.

- Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;**

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è uguale ad 1/1.

- J) **Eeguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell' esterno e 4 scatti dell' interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegare alla relazione di stima;**

Vedi allegato n. 10 – Relazione fotografica.

- k) **Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell' udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell' incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall' esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l' esperto dovrà nell' elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell' esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell' espletamento dell' incarico;**

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati depositati in data 21.02.2023.

- L) **Entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;**

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 11 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

- M) **Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l' esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richiesta immediata di istruzioni al G.E. per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal G.E.; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell' unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;**

Il Sottoscritto C.T.U., nel corso delle operazioni di stima, non ha ricevuto richieste di sospensione delle stesse né da parte del debitore né da parte dei creditori.

- N) **Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell' elaborato senza l' indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l' identità di quest' ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

Viene prodotta copia della perizia in conformità a quanto stabilito dalla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008 – vedi allegato n. 12.



**O) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all' articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all' interno dell' Ufficio del Processo).**

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Daniele Segato dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 13). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 14).

**P) Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.**

Di seguito l' elenco della documentazione allegata alla relazione tecnica di stima:

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Provenienze
Allegato n. 6	Pratiche edilizie
Allegato n. 7	Schede catastali
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9	Verbale sopralluogo
Allegato n. 10	Relazione fotografica
Allegato n. 11	Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti
Allegato n. 12	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 13	Check List
Allegato n. 14	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 17.05.2023.

Malnate (Va), 21.02.2023

In fede  
Il C.T.U.  
Arch. Massimiliano Annoni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it