

**TRIBUNALE DI VARESE****PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**promossa da:****do VALUE S.P.A.**

(denominazione assunta da doBank S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 25 giugno 2019, con verbale del Notaio Salvatore Mariconda di Roma, già Unicredit Credit Management Bank S.p.A.), società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale Dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante pro tempore, giusta procura rilasciata in data 17 dicembre 2021 per atto Notaio Stefania Anzelini di Sesto San Giovanni, n. 691 di rep. e n. 414 di racc., rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Lucibello (C.F. LCBGPP53B09C231Z), presso il cui studio in Milano, Via San Barnaba n. 39, è elettivamente domiciliata, giusta procura n. rep. 64254, racc. 19358, Notaio Carlo Pennazzi Catalani. *Il difensore dichiara di voler ricevere le comunicazioni inerenti al presente giudizio al numero di telefax 02.55181338 o all'indirizzo pec [giuseppe.lucibello@milano.pecavvocati.it](mailto:giuseppe.lucibello@milano.pecavvocati.it)*, nell'interesse di **ORTLES 21 S.r.l.** con socio unico, con sede in Milano, via Vittorio Betteloni n. 2, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi e codice fiscale 12084290969, R.E.A. MI- 2639116 - società costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130 avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti,

**contro:****Eredità giacente**

Ovvero all'Avv. **Tosone Stefania** (C.F. TSNSFN74B63L750I) con studio in Biella (BI), Via Nazario Sauro n. 2 - indirizzo pec [stefania.tosone@pec.giuffre.it](mailto:stefania.tosone@pec.giuffre.it), nella sua qualità di **Curatore dell'eredità giacente** del sig. [REDACTED], deceduto il 06/04/2018 in Torino,

**N° R.G.E. 119/2023****Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa D'Angelo Flaminia**

Tribunale di Varese n°119\_2023 Ruolo Generale, il Cancelliere Aldeni Letizia ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 20.10.2023, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio.

La sottoscritta in data 25.10.2023 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****LOTTO UNICO**

**Appartamento in edificio bifamiliare, oltre a locale di sgombero al piano seminterrato in Comune di Biandronno (VA) cap 21024 - Via Gramsci n°18**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esperto alla stima:** geom. Saura Farano -Via Milano 134-Cocquio T.(VA)  
**Email:** perizie@cassani-sas.eu  
**Pec:** saura.farano@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/3]

**Dati Catastali:**

**Dati Catastali N.C.E.U.:** foglio 5- mappale 2732 sub.1-cat.A/3-cl.8-cons. vani 5-piano T-S1

**Dati Catastali N.C.T.:** foglio 9 - mappale 2732 superficie mq.415

### 2. Possesso

**Bene:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo è risultato libero da persone.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** doValue S.p.A.

**Creditori Iscritti:** =

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** sì (comproprietario parti comuni)

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gramsci n°18-Biandronno (VA)

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bene in Biandronno (VA)  
21024 - Via Gramsci n°18**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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

**A. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto 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 procedente 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);**

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 25/10/2023 ha accettato l'incarico conferitole e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. Riccardo Quilici dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 25/10/2023 ha provveduto ad inoltrare via mail copia della scheda catastale dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 25/10/2023 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 09/11/2023, ma non è stato possibile accedere all'immobile perché nessuno era presente al suo interno. Successivamente è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 01/12/2023 in cui è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, previo intervento del fabbro e alla presenza dell'Avv. Tosone Stefania (curatore eredità giacente) e del comproprietario [REDACTED]

**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;**

I documenti in atto, ovvero l'atto di pignoramento (allegato n.1), la nota di trascrizione (allegato n.2), la relazione notarile sostitutiva (allegato n.3) sono completi ed idonei;

**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 sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, ovvero:

Catasto Fabbricati del Comune di Biandronno (VA)

Fg. 05 Mapp. 2732 sub 1 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 8, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq - rendita € 296,96 – Via Gramsci n. 18 piano: S1-T;

Catasto Terreni del Comune di Biandronno (VA)

Fg. 09 Mapp. 2732 sub 0 – Qualità/ Classe – ente urbano, superficie 415 mq.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**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;**

I dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dalle visure storiche per immobile (allegato n.4). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Biandronno (VA)

Fg. 05 Mapp. 2732 sub 1 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 8, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq - rendita € 296,96 – Via Gramsci n. 18 piano: S1-T;

Catasto Terreni del Comune di Biandronno (VA)

Fg. 09 Mapp. 2732 sub 0 – Qualità/ Classe – ente urbano, superficie 415 mq.

**d. le note di trascrizione e 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 iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**

Esaminando le note di trascrizione e i titoli di provenienza, in particolare l'Atto di compravendita del 25/07/2012 rogito del Notaio Dott. Maria Bufano n.rep. 389720 n.racc. 23943 (allegato n.5), non risultano servitù e altri vincoli trascritti.

**e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 ½ 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;**

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.4) e dall'Atto di compravendita del 25/07/2012 rogito del Notaio Dott. Maria Bufano n.rep. 389720 n.racc. 23943 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.5), i beni pignorati risultano essere intestati al solo Esecutato, [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 06/04/2018 in Torino. Si rileva che con l'Atto di compravendita del 25/07/2012 rogito del Notaio Dott. Maria Bufano n.rep. 389720 n.racc. 23943, l'Esecutato acquista la piena proprietà delle unità immobiliari (regime separazione dei beni). Competono le afferenti quote di comproprietà su parti, spazi e impianti comuni del fabbricato, nello specifico locale caldaia, locale lavanderia e ingresso al piano seminterrato, nonché la quota indivisa di ½ dell'area di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Biandronno fg. 09 mapp. 2732.

**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;**

Il Certificato Sostitutivo Notarile (allegato n.3) redatto dal Dott. Giulia Messina Vitranò Notaio in Corleone, indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutato, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto a Torino (TO) il 06.04.2018, in forza di:

**Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 07/08/2012 ai nn. 13773/9777**, atto del 27/07/2012 rep. 389720/23943 a rogito Notaio Dott. Bufano Maria di Milano (MI), a favore di [REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di Biandronno fg. 09 particella 2732 e per la quota

pari alla piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di Biandronno fg. 05 particella 2732 sub.1;

**Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 1/03/2002 ai nn. 4977/3320**, atto del 15/02/2002 rep. 46703 a rogito Notaio Dott. Cutino Ferdinando di Besozzo (VA), a favore di [REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di Biandronno fg. 09 particella 2732 e per la quota pari alla piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di Biandronno fg. 05 particella 2732 sub.1.

Si segnala che non vi sono frazionamenti e variazioni catastali eseguiti eccetto che per una variazione catastale occorsa il 06/05/1994, ovvero "VARIAZIONE del 06/05/1994 in atti dal 14/06/1999\_COLLEGAMENTO C.T. CLS LEGGE 154/88-P.F.1998\_(n. 9498/1994)".

**- 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;**

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile non si rilevano trasferimenti avvenuti per causa morte.

### **C.verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:**

#### **a. la regolarità edilizia e urbanistica;**

La sottoscritta C.T.U. in data 13.11.2023 ha presentato via mail la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 06.12.2023 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti :

1-Nulla Osta n.10 anno 1959 rilasciato in data 07.07.1959 dal Comune di Biandronno relativo alla costruzione di una casa di abitazione (allegato n.8);

2- Nulla Osta prot. N.608 anno 1973 rilasciato in data 09.06.1973 dal Comune di Biandronno relativo al sopralzo di una casa di abitazione (previa autorizzazione del confinante come richiesto dal Comune in data 26/04/1973, rilasciata in data 03/05/1973 con autorizzazione registrata all'Ufficio del Registro di Gavirate in data 18/05/1973 n.1597 vol.193) (allegato n.9);

3- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 03.06.2014 prot. N.2319 p.e. 21 del 2014 per demolizione parziale di muro di recinzione e posa cancello carraio scorrevole (allegato n.10);

4- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 09.08.2014 prot. N.3313 p.e. 31 del 2014 per opere di demolizione scale al piano seminterrato che portano al piano primo, demolizione e ricostruzione tavolati al piano seminterrato con diversa distribuzione degli spazi interni e formazione finestra, creazione locale ripostiglio al piano primo con creazione finestra, demolizione e rifacimento cancello carraio e creazione del cancelletto pedonale (allegato n.11).

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, a seguito di quanto segue:**

-provvedere a regolarizzare tramite sanatoria la mancanza di parte di un tavolato divisorio nel locale caldaia rispetto a quanto dichiarato con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 09.08.2014.

Si segnala che il terreno pertinenziale accessorio circostante comune e gli spazi comuni ed esclusivi del piano seminterrato del fabbricato sono stati redistribuiti fra i due comproprietari, [REDACTED] in comune accordo e secondo le loro volontà ma mai formalizzati aggiornando le relative schede catastali e i passaggi di proprietà necessari.

#### **b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;**

Tra i documenti agli atti depositati presso il Comune di Biandronno risulta reperita la richiesta di abitabilità dello stabile effettuata in data 23/09/1955 seguito da Nulla Osta (con riferimento al piano rialzato, oggetto di pignoramento) (allegato n.12).

#### **c. i costi delle eventuali sanatorie;**

Per le difformità rilevate sarà necessario sanare la mancanza di un tavolato divisorio nel locale caldaia, attraverso l'istruzione di una CILA in Sanatoria.

I costi stimati in linea di massima che si dovranno sostenere sono i seguenti:

CILA in Sanatoria spese tecniche professionista incaricato	eur 1'000,00
Doppia sanzione amministrativa per difformità	eur 1'000,00
*Aggiornamento scheda catastale compreso spese	eur 350,00
<b>TOTALE CILA in Sanatoria</b>	<b>eur 2'350,00</b>

Risulterà altresì necessario aggiornare le schede catastali relative ai mapp.2732 sub.1 (piano primo) e sub.2 (piano secondo) relativamente agli spazi accessori del piano seminterrato del fabbricato e al terreno pertinenziale e del sottoscala, che di comune accordo tra i proprietari sig. [REDACTED] di fatto sono stati redistribuiti: i locali al piano seminterrato sono in realtà divisi come indicato nella pratica edilizia presentata con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 09.08.2014.

Inoltre sono stati realizzati due accessi carrai/pedonali distinti (come da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 03.06.2014 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 09.08.2014) e relativa suddivisione del terreno pertinenziale tra le due unità abitative.

**Pertanto occorrerà, prima di presentare le schede catastali aggiornate, stipulare un atto notarile di divisione con riassegnazione degli spazi di proprietà del piano seminterrato e del terreno pertinenziale, così come di fatto già suddivisi.**

I costi stimati in linea di massima che si dovranno sostenere sono i seguenti:

Atto notarile di divisione	eur 3'000,00
----------------------------	--------------

Aggiornamento scheda catastale sub.1 compreso spese	eur 450,00
<b>TOTALE aggiornamento catastale</b>	<b>eur 3'450,00</b>

In tale sede si provvederà oltre che per l'aggiornamento catastale del mapp. 2732 sub.1 con riferimento al piano seminterrato e al piano terra per il terreno pertinenziale, anche per la creazione locale ripostiglio al piano primo con modifica della finestra e l'eliminazione dell'indicazione dei balconi non esistenti (di fatto e urbanisticamente).

Qualora le parti non aderiranno alla formalizzazione dello stato di fatto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, ma si evidenzia che tale opzione non risulta economicamente vantaggiosa ai fini valutativi.

Da aggiungere anche la spesa per la redazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto quella presente agli atti è scaduta per decorrenza dei termini; si stimano in **euro 300,00** i costi per la sua redazione.

In definitiva la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione comporterà un costo complessivo stimato di circa euro (2'350,00 + 3'450,00 + 300,00) = **euro 6'100,00**.

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

Non sono state reperite convenzioni urbanistiche che riguardano l'immobile oggetto della presente valutazione.

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

Il lotto è già saturo e la volumetria edificata è superiore rispetto a quella prevista dal Piano delle Regole del PGT Comunale. L'art.29.2 delle NORME DI ATTUAZIONE contenute nel Piano delle Regole, prevede inoltre che "gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$if=0,8$  mc/mq. (o volume esistente se superiore)

$Rc=35$  %

$Rv=30$  %

$Hm = m$  12,00

$Hp = 3$  piani fuori terra (oltre sottotetto abitabile)".

Secondo quanto riportato dal PGT del Comune di Biandronno, *Carta dei vincoli territoriali*, Tavola DP A 3, l'immobile fa parte dell'area codificata nel "Perimetro del Tessuto urbano consolidato".

Secondo quanto riportato dal PGT del Comune di Biandronno, *Classi di sensibilità paesistica*, Tavola PR PPC 2, l'immobile fa parte dell'area codificata in classe 2: sensibilità paesistica bassa.

E' possibile un'ampliamento nella misura massima di 150 mc. per ogni edificio residenziale (art. 27.1.2 Piano delle Regole-PGT) sempre rispettando le distanze minime e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche.

**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., che è lo strumento di pianificazione territoriale vigente, classifica l'ambito urbano in cui l'immobile oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "A.U.R. 2 – COMPARTI CON PALAZZI E PALAZZINE- RIF. ART. 29.2) Norme di Attuazione P.d.R.: interventi di completamento su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati su aree libere costituenti lotto minimo della dimensione non inferiore a 800 mq. : indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc./mq.".

Pertanto non risultano vincoli paesistici e di altro tipo così come indicato nel CDU allegato (allegato n.6).

**E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per****a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;**

In data 10/11/2023, primo giorno fissato per il sopralluogo, non è stato possibile effettuarlo in quanto il Custode, Sig. Riccardo Quilici della G.I.V.G. mi ha comunicato che è necessaria oltre la presenza dell'Avv. Stefania Tosone, curatore dell'eredità giacente del [REDACTED], anche del fabbro per poter accedere all'immobile disabitato da tempo. In data **01/12/2023** è stato fissato ed effettuato un nuovo accesso garantito dalla presenza dell'Avv. Stefania Tosone, [REDACTED], comproprietario delle parti comuni, e dal Custode, Sig. Riccardo Quilici. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'immobile e del terreno di pertinenza (allegato n.7).

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

Durante il sopralluogo del 01/12/2023 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.7).

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

L'abitazione è disposta su un unico livello al piano primo, con accesso pedonale e carraio indipendenti. Internamente l'unità si presenta in **buone** condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione, se non una verifica degli impianti tecnologici, da tempo inutilizzati. Esternamente l'unità è in **buone** condizioni, fa parte di un edificio disposto su due livelli, una porzione di facciata di competenza risulta intonacata e non tinteggiata, completamente tinteggiata il resto della palazzina. Al piano seminterrato internamente gli ambienti presentano un **sufficiente** livello di manutenzione, pavimento in ghiaia/battuto di cemento, pareti al rustico, finestra e portone di accesso in ferro piuttosto vetusti, eccetto una finestra di posa recente in alluminio/pvc.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

**d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;**

Dal raffronto tra il progetto depositato in Comune e la scheda catastale è emerso quanto segue:

- al piano primo: risultano indicati in scheda catastale due balconi non esistenti allo stato di fatto e tra quanto depositato in Comune, inoltre il vano scala interno, la finestra dell'ex vano scala, e il tamponamento del tavolato divisorio tra le due rampe di scale esterne risultano corrispondenti a quanto depositato in Comune (demolizione vano scala interno, modifica finestra, chiusura collegamento tra le due rampe di scala di accesso) ma non corrispondenti alla scheda catastale;

- al piano seminterrato: risultano redistribuiti gli spazi interni e realizzata una finestra come dalla pratica edilizia depositata in Comune (SCIA del 09.08.2014- allegato n.11), non corrispondente alla scheda catastale attuale.

In conclusione la scheda catastale (allegato n.13) **non risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune.

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

In occasione dell'accesso al bene pignorato, è risultato non occupato da alcuna persona.

**f. 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 1/6 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 data 01/12/2023 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. Riccardo Quilici dell'G.I.V.G. di Varese hanno provveduto a fornire all'Esecutato, Avv. Tosone Stefania (curatore eredità giacente del Sig. [REDACTED]) e del comproprietario Sig. [REDACTED] tutte le informazioni relative alla procedura.

**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 nessun Condominio, quindi non vi sono spese condominiali.

**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'unità immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di nessun Condominio, quindi non vi sono spese condominiali.

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

In data 14/11/2023 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA) per accertare l'esistenza di eventuali titoli di terzi occupanti dell'immobile pignorato. In seguito all'ispezione è risultato che non esistono contratti di affitto attivi relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.14).

**H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

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

Dalla disamina delle visure ipotecarie (allegato n.15) non si rileva 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):**

In data 4.12.2023 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Biella circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale (allegato n. 19). Non ricevendo risposta in tempo utile, la stessa ha provveduto in data 8.1.2024 a richiedere la stessa verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese (allegato n.20) ed è emerso che tra le parti [REDACTED] (coniuge), risulta solo una separazione giudiziale (RG 248/2015) in data 26 gennaio 2015 poi estinta per rinuncia delle parti il 9 giugno 2015, come da verbale che si allega (allegato n.21). Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato (allegati n.16 e n.17).

In data 29/11/2023 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere tramite PEC l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato al Comune di Occhieppo Inferiore. In data 01/12/2023 il Comune di Occhieppo Inferiore ha trasmesso quanto richiesto (allegato n.16), con la nota di richiedere al Comune di Monza l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, potendo fornire l'anagrafico di matrimonio e non l'estratto.

In data 04/12/2023 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere tramite PEC l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato al Comune di Monza, e lo stesso in data 04/12/2023 ha trasmesso quanto richiesto (allegato n.17)

**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)**

L'Esecutato De Cuius, [REDACTED], ha acquisito la piena proprietà dell'immobile e di quota comproprietà di 1/2 del terreno circostante e di parte dei locali al piano seminterrato oggetto di pignoramento in forza dell'Atto di compravendita **trascritto in Conservatoria a Varese in data 07/08/2012 ai nn. 13773/9777**, atto del 25/07/2012 rep. 389720/23943 a rogito Notaio Dott. Maria Bufano distretto notarile di Milano (MI).

**- "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 CTU 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:**

I beni oggetto di diritto risultano così definiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Biandronno (VA)

Fg. 05 Mapp. 2732 sub 1 - Cat A/3, - zona cens. - - classe 8, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq - rendita € 296,96 – Via Antonio Gramsci n.18 piano: S1-T;

Catasto Terreni del Comune di Biandronno (VA)

Fg. 09 Mapp. 2732 sub 0 – Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: mq. 415.

Identifica un appartamento facente parte di un edificio residenziale disposto su due livelli fuori terra edificato negli anni '60. L'unità oggetto di diritto è ubicata in Via Antonio Gramsci n.18 a Biandronno (VA) ed è costituita da: al piano primo (rialzato) l'abitazione comprende ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, locale ripostiglio; al piano seminterrato due locali sgombero e locale caldaia (attuale disposizione non corrispondente alla scheda catastale, ma corrispondente alla pratica edilizia depositata). L'accesso pedonale e quello carraio sono indipendenti e avvengono da Via Antonio Gramsci; si accede al piano primo tramite scala esterna direttamente dall'esterno, mentre il piano seminterrato è accessibile solamente dal portone esterno; la scala interna di collegamento tra cantina e abitazione è stata rimossa e la soletta è stata chiusa.

I confini a partire da Nord in senso orario sono:

per il piano seminterrato: giardino, giardino, strada accesso, giardino;

per il piano primo: affaccio su giardino, affaccio su giardino, vano scala e affaccio su giardino, affaccio su giardino.

IVA per immobili abitativi:

In merito all'applicabilità dell'IVA si segnala il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro che è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa. L'imposta si applica alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

**- 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;**

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 così come riportato dall'atto di provenienza (allegato n.5) e dal titolo edilizio (allegato n.8). Esattamente l'immobile è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Comune di Biandronno di Nulla Osta di Costruzione in data 01/07/1959.

**- 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 dall'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;**

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate agli atti allegate al Nulla Osta del 01/07/1959, al Nulla Osta del 09/06/1973, alla SCIA del 03/06/2014 e alla SCIA del 09/08/2014.

Come già indicato nel punto C.a) e C.c) si riportano nel dettaglio le difformità riscontrate e la possibilità di sanatoria con i relativi costi stimati come segue:

-per le difformità rilevate sarà necessario sanare la mancanza di un tavolo divisorio nel locale caldaia, attraverso l'istruzione di una CILA in Sanatoria.

CILA in Sanatoria spese tecniche professionista incaricato eur 1'000,00

Doppia sanzione amministrativa per difformità eur 1'000,00

\*Aggiornamento scheda catastale compreso spese eur 350,00

**TOTALE CILA in Sanatoria eur 2'350,00**

Risulterà altresì necessario aggiornare le schede catastali relative ai mapp.2732 sub.1 (piano primo) e sub.2 (piano secondo) relativamente agli spazi accessori del piano seminterrato del fabbricato e al terreno pertinenziale, che di comune accordo tra i proprietari [REDAZIONE]

[REDAZIONE] di fatto sono stati redistribuiti: i locali al piano seminterrato sono in realtà divisi come indicato nella pratica edilizia presentata con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 09.08.2014.

Inoltre sono stati realizzati due accessi carrai/pedonali distinti con relativa suddivisione del terreno pertinenziale tra le due unità abitative, come da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 03.06.2014 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 09.08.2014.

**Pertanto occorrerà, prima di presentare le schede catastali aggiornate, stipulare un atto notarile di divisione con riassegnazione degli spazi di proprietà del piano seminterrato e del terreno pertinenziale, così come di fatto già suddivisi.**

I costi stimati in linea di massima che si dovranno sostenere sono i seguenti:

Atto notarile di divisione	eur 3'000,00
Aggiornamento scheda catastale sub.1 compreso spese	eur 450,00
<b>TOTALE aggiornamento catastale</b>	<b>eur 3'450,00</b>

In tale sede si provvederà oltre che per l'aggiornamento catastale del mapp. 2732 sub.1 con riferimento al piano seminterrato e al piano terra per il terreno pertinenziale, anche per la creazione locale ripostiglio al piano primo con creazione finestra e l'eliminazione dell'indicazione dei balconi non esistenti (di fatto e urbanisticamente).

Qualora le parti non aderiranno alla formalizzazione dello stato di fatto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, ma si evidenzia che tale opzione non risulta economicamente vantaggiosa ai fini valutativi.

Da aggiungere anche la spesa per la redazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto quella presente agli atti è scaduta per decorrenza dei termini; si stimano in **euro 300,00** i costi per la sua redazione.

In definitiva la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione comporterà un costo complessivo stimato di circa euro (2'350,00 + 3'450,00 + 300,00) = euro **6'100,00**.

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

La sottoscritta in data 13/11/2023 ha inoltrato via pec richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno per il rilascio del C.D.U. relativo al terreno su cui sorge l'immobile identificato al N.C.T. al foglio 09 mappale 2732 (allegato n.18).

In data 06/12/2023, in occasione dell'accesso atti presso il Comune di Biandronno, la sottoscritta ha potuto ritirare il C.D.U. richiesto (allegato n.6). In base a quanto definito dal P.G.T., classifica l'ambito urbano in cui l'immobile oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "A.U.R. 2 – COMPARTI CON PALAZZI E PALAZZINE- come definito dal ART. 29.2) delle Norme di Attuazione P.d.R.

#### **b) sommaria descrizione del bene**

**- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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.**

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un unico lotto costituito da un appartamento facente parte di un edificio residenziale, a sua volta disposto su due livelli fuori terra costituito complessivamente da due unità abitative, con locali cantina/sgombero al piano seminterrato e terreno comune pertinenziale, di fatto suddiviso tra le due unità.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto indipendenti e avvengono da Via Antonio Gramsci; il lotto risulta recintato completamente su tre lati eccetto che per una parte lungo il lato di accesso, privo di recinzione ma delimitato da un muretto di confine. Si accede al piano primo tramite scala esterna esclusiva direttamente dall'esterno, mentre il piano seminterrato è accessibile solamente dal portone esterno; la scala interna di collegamento (che è indicata nella scheda catastale) è stata rimossa e il vano aperto nella soletta è stato chiuso.

L'edificio principale risulta edificato in epoca antecedente il 01/09/1967 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da due pilastri centrali, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

La **consistenza del bene pignorato e la sua composizione interna risulta** come segue: l'appartamento disposto su un unico livello al piano primo (piano terra catastale) costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio avente superficie commerciale complessiva pari a mq. 111,00; al piano seminterrato due locali sgombero e locale caldaia avente una superficie commerciale complessiva pari a mq. 13 (reale mq.52); terreno a giardino pari a mq.11,32 commerciali (reali mq.122).

Complessivamente il cespite presenta uno stato manutentivo buono in relazione all'epoca costruttiva e alle manutenzioni effettuate.

Ubicata in zona soleggiata, ben esposta, circondata da costruzioni prevalentemente residenziali con caratteristiche civili, presenza di aree verdi.

La zona è discretamente servita, dotata delle principali urbanizzazioni primarie e secondarie. Il fabbricato è ubicato nella zona centrale della città, il tessuto urbanistico è completo. L'edificazione è saturata, la viabilità completa, sono presenti nelle vicinanze alcuni negozi, l'ufficio postale, gli uffici comunali, la scuola materna e primaria, e diverse attività artigianali/agricole. Sufficiente la possibilità di parcheggio gratuito.

La viabilità della zona è da considerarsi discreta, accesso su Via Antonio Gramsci con visibilità buona, ed è servita da linee di trasporto pubblico.

Allo stato attuale dei luoghi **l'accesso al fabbricato da parte di una persona con ridotta o impedita capacità motoria, risulta non garantito**. Vi è la possibilità del superamento delle barriere architettoniche prevedendo un sistema di sollevamento (servoscala) in corrispondenza della scala esterna, oltre che l'adeguamento interno del bagno, attualmente non idoneo, con la rimozione del piatto doccia e la realizzazione di una doccia a filo pavimento con sedie ribaltabile e corrimano in parete. Si ipotizza, per il superamento delle barriere architettoniche sopra indicate, un costo di circa euro 6'000,00.

**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:**

- **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'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata libera.

- **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:**

In merito all'immobile oggetto di pignoramento in data 14/11/2023 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali Dichiarazioni di Successioni presentate e di eventuali contratti d'affitto registrati; in data 14/11/2023 l'Ufficio ha confermato che “non è stata presentata la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] e **non esistono contratti di locazione attivi** sull'immobile indicato nella richiesta” (allegato n.14).

- **allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;**

Non sono stati rinvenuti documenti.

Si segnala che il comproprietario delle parti comuni [REDACTED], ha esibito la copia della documentazione edilizia riguardante le modifiche apportate (Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 03.06.2014 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 09.08.2014.); la stessa documentazione è stata poi reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno (allegati n.10, n.11).

**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 vi sono formalità, vincoli e oneri che resteranno gravanti sui beni oggetto di pignoramento, né cause in corso, né provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

La disamina del P.G.T. del Comune di Biandronno e del Piano delle Regole e tavole grafiche allegate al Piano delle Regole, non ha evidenziato l'esistenza di alcun tipo di vincolo che interessi il fabbricato oggetto della presente relazione estimativa.

Risulta possibile un'ampliamento nella misura massima di 150 mc. per ogni edificio residenziale (art. 27.1.2 Piano delle Regole-PGT) sempre rispettando le distanze minime e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche.

**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 oggetto di pignoramento sono presenti le seguenti formalità (allegato n.15):

**Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta in data 07/08/2012 ai nn. 13774/2092, atto del 25/07/2012 rep. 389721/23944 a rogito Notaio Dott. Maria Bufano di Milano**

(MI), a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA" con sede in Parma (PR) c.f. 02113530345, domicilio ipotecario eletto: Parma (PR) Via Università n.1, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Biandronno foglio 05 mapp.2732 sub.1, a carico del esecutato:

██████████ quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1;  
 Importo capitale Euro 117'000,00  
 Importo complessivo Euro 175'500,00  
 Durata anni 30.



**Verbale di pignoramento immobili – Trascritta in data 26/07/2023 ai nn. 15587/11099**, verbale del 19/06/2023 rep. 2065 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, sede di Varese, a favore di Ortles 21 s.r.l. con sede a Milano (MI) cod. fisc.12084290969, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Biandronno foglio 05 mapp.2732 sub.1 e all'NCT Comune di Biandronno foglio 09 mapp.2732, a carico del esecutato:

██████████, per il diritto di proprietà per quota di 1/1 per mapp.2732 sub.1 fg. 05 NCEU e per il diritto di proprietà per quota di 1/2 per mapp.2732 fg.09 NCT.

**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**

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, a seguito di quanto segue:**

-provvedere a regolarizzare tramite sanatoria la mancanza di parte di un tavolato divisorio nel locale caldaia.

Si segnala che il terreno pertinenziale accessorio circostante comune e gli spazi comuni ed esclusivi del piano seminterrato del fabbricato sono stati redistribuiti fra i due comproprietari, ██████████ ██████████ in comune accordo e secondo le loro volontà ma mai formalizzati aggiornando le relative schede catastali e i passaggi di proprietà necessari.

**- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**

Tra i documenti agli atti depositati presso il Comune di Biandronno risulta reperita la richiesta di abitabilità dello stabile effettuata in data 23/09/1955 seguito da Nulla Osta (con riferimento al piano rialzato, oggetto di pignoramento) (allegato n.12).

**- potenzialità edificatorie del bene**

Il lotto è già saturo e la volumetria edificata è superiore rispetto a quella prevista dal Piano delle Regole del PGT Comunale.

L'art.29.2 delle NORME DI ATTUAZIONE contenute nel Piano delle Regole, prevede inoltre che "gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

E' possibile un'ampliamento nella misura massima di 150 mc. per ogni edificio residenziale (art. 27.1.2 Piano delle Regole-PGT) sempre rispettando le distanze minime e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche.



**- 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)**

Per le difformità rilevate sarà necessario istruire una CILA in sanatoria per:

- la mancanza di un tavolato divisorio nel locale caldaia.

I costi stimati in linea di massima che si dovranno sostenere sono i seguenti:

CILA in Sanatoria spese tecniche professionista incaricato	eur 1'000,00
Doppia sanzione amministrativa per difformità	eur 1'000,00
*Aggiornamento scheda catastale compreso spese	eur 350,00
<b>TOTALE CILA in Sanatoria</b>	<b>eur 2'350,00</b>

Risulterà altresì necessario aggiornare le schede catastali relative ai mapp.2732 sub.1 (piano primo) e sub.2 (piano secondo) relativamente agli spazi accessori del piano seminterrato del fabbricato e al terreno pertinenziale, che di comune accordo tra i proprietari [REDACTED]

[REDACTED] di fatto sono stati redistribuiti: i locali al piano seminterrato sono in realtà divisi come indicato nella pratica edilizia presentata con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 09.08.2014.

Inoltre sono stati realizzati due accessi carrai/pedonali distinti con relativa suddivisione del terreno pertinenziale tra le due unità abitative, come da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 03.06.2014 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 09.08.2014.

**Pertanto occorrerà, prima di presentare le schede catastali aggiornate, stipulare un atto notarile di divisione con riassegnazione degli spazi di proprietà del piano seminterrato e del terreno pertinenziale, così come di fatto già suddivisi.**

I costi stimati in linea di massima che si dovranno sostenere sono i seguenti:

Atto notarile di divisione	eur 3'000,00
Aggiornamento scheda catastale sub.1 compreso spese	eur 450,00
<b>TOTALE aggiornamento catastale</b>	<b>eur 3'450,00</b>

In tale sede si provvederà oltre che per l'aggiornamento catastale del mapp. 2732 sub.1 con riferimento al piano seminterrato e al piano terra per il terreno pertinenziale, anche per la creazione locale ripostiglio al piano primo con creazione finestra e l'eliminazione dell'indicazione dei balconi non esistenti (di fatto e urbanisticamente).

Qualora le parti non aderiranno alla formalizzazione dello stato di fatto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, ma si evidenzia che tale opzione non risulta economicamente vantaggiosa ai fini valutativi.

Da aggiungere anche la spesa per la redazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto quella presente agli atti è scaduta per decorrenza dei termini; si stimano in **euro 300,00** i costi per la sua redazione.

In definitiva la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione comporterà un costo complessivo stimato di circa euro (2'350,00 + 3'450,00 + 300,00) = euro **6'100,00**.

**g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito 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 estimatore ne darà atto in perizia.**

L'immobile oggetto di valutazione **non risulta dotato** di Attestazione di Prestazione Energetica valida. L'APE con cod. ident. N. 1201400005012 registrato in data 20/04/2012 è scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale). Per il trasferimento dell'immobile andrà redatto un nuovo A.P.E.  
Si segnala che la caldaia di riscaldamento non è presente.

#### **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 e 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 "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico con misure campioni effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate utilizzando i coeff. indicati secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda mq.circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq.circa
Abitazione	111,00	100%	111,00
Cantina	52,00	25%	13,00
Totale parziale edificio	163,00		124,00
Area pertinenziale	111,00	10%	11,10
Area pertinenziale	11,00	2%	0,22
Totale parziale area	122,00		11,32

**TOTALE 285,00**

**135,32**

**Arrotondata 135,30**

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un unico lotto costituito da un appartamento facente parte di un edificio residenziale, a sua volta disposto su due livelli fuori terra costituito complessivamente da due unità abitative, con locali cantina/sgombero al piano seminterrato e terreno comune pertinenziale.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto indipendenti e avvengono da Via Antonio Gramsci; il lotto risulta recintato completamente su tre lati eccetto che per una parte lungo il lato di accesso, privo di recinzione e cancelli ma delimitato da un muretto di confine. Si accede al piano primo tramite scala esterna esclusiva direttamente dall'esterno, mentre il piano seminterrato è accessibile solamente dal portone esterno; la scala interna di collegamento (che è indicata nella scheda catastale) è stata rimossa e il vano aperto nella soletta è stato chiuso.

L'edificio principale risulta edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da due pilastri centrali, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

L'appartamento disposto su un unico livello al piano primo (piano terra catastale) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio; al piano seminterrato risultano due locali sgombero e locale caldaia; al piano terra risulta il terreno a giardino.

L'altezza interna al piano primo è di circa mt. 2,85, e al piano interrato è di mt. 2,30.

L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 124,00 circa.

La superficie lorda commerciale complessiva (giardino compreso) è di circa mq 135,30.

#### **Caratteristiche descrittive corpo Unico:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e buona qualità.

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>	Senza controsoffitti, intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (inteme):</i>	Intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con tessere di mosaico in gres zona cucina.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad H. 1,80 mt. circa
	Ubicazione: bagno
	condizione: buone

*Pavim. Interna* Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, con zoccolini in gres porcellanato e in legno; al piano seminterrato pavimento in battuto di cemento e parte in ghiaia.

Condizioni: buone

*Infissi esterni:*

tipologia: serramenti a battente in PVC/alluminio con doppi vetri, al piano interrato in ferro piuttosto vetusto e uno in PVC/alluminio verso il lato Nord.

condizioni: buone

protezione: avvolgibili in PVC con zanzariere

condizioni: buone

*Infissi interni:*

tipologia: a battente con stipiti color bianco, al piano interrato privo di porte interne.

condizioni: buone

*Porte di primo ingresso:*

tipologia e materiale: portoncino in legno pannellato sulle due facce

condizioni: discrete

*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, attacco per lavatrice

*Aria/Condizionata (impianto):*

Non presente

*Acqua calda*

*sanitaria (impianto):*

tipologia: autonomo – locale caldaia al piano seminterrato con caldaia murale a gas NON presente.

Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):	tipologia: autonomo con elementi radianti – termosifoni, caldaia murale a gas NON presente
	condizioni: buone
	Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Presente
TV:	Centralizzato
Citofono (impianto):	citofono
Rivestimento facciata (componente edilizia):	Privo di rivestimento, facciata realizzata con intonaco al civile e tinteggiatura, facciata lato Via Gramsci priva di tinteggiatura
	condizioni: buone
Cancello pedonale e carroio:	tipologia: cancello e cancelletto pedonale NON presenti.
	condizioni: sufficiente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	Buono
<u>Stato di conservazione</u> <u>e manutenzione area pertinenziale:</u>	Discreto

**- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;**

Non è stato possibile reperire copia delle Certificazioni degli impianti.

**- 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 della stima apportate;**

CRITERIO DI STIMA

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano, 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.

#### FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese, Conservatoria di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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 venale attuale a corpo e non a misura:

#### Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo economico con cantina[A3]	124,00	€ 1'030,00	€ 127'720,00
Area perinenziale	11,32	€ 1'030,00	€ 11'659,60
<b>TOTALE</b>	<b>135,32</b>	€ 1'030,00	€ 139'379,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 139'379,60
Valore corpo	€ 139'379,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 139'379,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 139'379,60

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A3	Abitazione	135,32	€ 139'379,60	<b>€ 139'379,60</b>

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.

#### 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: - € 6'968,98

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: - € 6'100,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 126'310,62  
**Arrot. € 126'300,00**

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € ==

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 126'300,00**

**- 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;**

Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità oggetto di valutazione ammontano a Euro 6'100,00

**i) 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 compendio immobiliare oggetto di stima, al netto delle decurtazioni sopra riportate, risulta pari a:

Valore stimato del Lotto	Euro 139'379,60
Oneri per la regolarizzazione	Euro 6'100,00
Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi	Euro 6'968,98
<b>Valore finale arrotondato</b>	<b>Euro 126'300,00</b>

**J) 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;**

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutata e il bene per sua natura e conformazione è più favorevolmente alienabile come lotto unico, ovvero abitazione indipendente con cantina e giardino pertinenziale, così come da stato di fatto (previo attuazione di quanto indicato al punto l.f) della presente).

**K) eseguire 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 allegate alla relazione di stima;**

Si veda allegato n.7 – Relazione fotografica.

**L) 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 Giudice dell'Esecuzione 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;**

Il rapporto di valutazione immobiliare e i relativi allegati sono stati depositati in data 11/01/2024, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 21/02/2024.

**M) 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 del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutato tramite posta elettronica certificata e al Procedente via posta elettronica certificata (allegato n.22).

**N) nel caso in cui l'Esperto 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 Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione 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 Giudice dell'Esecuzione; 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;**

La sottoscritta 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 del creditore.

**O) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (allegato n.23)

**P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, il comma, 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 controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e Custode.**

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode Sig.Daniele Segato (in sostituzione del Sig.Riccardo Quilici) dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.24).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.25), il dettaglio delle spese sostenute (allegato n.26) e l'istanza di liquidazione della parcella CTU (allegato n.27).

**Q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;**

Elenco della documentazione allegata:

allegato n.1	Atto di Pignoramento
allegato n.2	Nota di Trascrizione
allegato n.3	Relazione Notarile
allegato n.4	Visure storiche NCEU e CT
allegato n.5	Atto di provenienza
allegato n.6	Certificato Destinazione Urbanistica- CDU
allegato n.7	Documentazione Fotografica
allegato n.8	Pratica edilizia Nulla Osta anno 1959
allegato n.9	Pratica edilizia Nulla Osta anno 1973
allegato n.10	Pratica edilizia SCIA giugno 2014
allegato n.11	Pratica edilizia SCIA agosto 2014
allegato n.12	Certificato di Abitabilità
allegato n.13	Estratto mappa e scheda catastale
allegato n.14	Dichiarazione Agenzia Entrate
allegato n.15	Elenco ispezioni ipotecarie
allegato n.16	Cert. anagrafico di matrimonio e stato di famiglia
allegato n.17	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
allegato n.18	Richiesta CDU
allegato n.19	Richiesta Cancelleria Civile di Biella
allegato n.20	Richiesta Cancelleria Civile di Varese
allegato n.21	Copia verbale annullamento separazione
allegato n.22	Ricevuta invio alle parti copia della valutazione
allegato n.23	Copia perizia G.U. 47/2008
allegato n.24	Scheda controlli per udienza
allegato n.25	Elenco riassuntivo identificativi catastali
allegato n.26	Spese documentate
allegato n.27	Parcella CTU

**R) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;**

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 21.02.2024 ore 11,00. Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Cocquio Trevisago, 10.01.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In fede  
Il CTU  
geom.Saura Farano

