

 TRIBUNALE DI VARESE
Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 168/2023

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

168/2023 R.G.E.

Dott. Giacomo Puricelli

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

Leviticus SPV e per essa la mandataria Gardant Liberty Servicing S.p.a.

Mario Arch. Ciao

All' Esperto, Arch. Mario Ciao, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 2005, residente a Castronno (Va), Via Cacciatori delle Alpi n. 19 e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 26.02.2024 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 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);

Il Sottoscritto Arch. Mario Ciao, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Federico Malnati - 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 27.03.2024.

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, come pure la Certificazione Notarile (allegato n. 3), redatta dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 12.12.2023.

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 e a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Olona, Sezione CS:

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 507, Cat. C/6, Cl. 10, Consistenza mq 15, Rendita Catastale € 36,41, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di autorimessa in corpo di fabbrica staccato.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 509, Cat. F/3 (in via di ristrutturazione), senza Rendita Cat., Via Cesare Battisti n. 111, Piano T-1**
Trattasi di unità in corso di ristrutturazione, al rustico, corrispondente ad una porzione di fabbricato a destinazione artigianale, distribuita su due livelli: un ambiente unico privo di partizioni a Piano Terra ed uno sgombero non accessibile al Piano Sottotetto, oltre ad area esterna scoperta (cavedio) verso Est e piccola porzione di giardino verso il cortile comune.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 510, Cat. F/3 (in via di ristrutturazione), senza Rendita Cat., Via Cesare Battisti n. 111, Piano T-1**
Trattasi di unità in corso di ristrutturazione, al rustico, corrispondente ad una porzione di fabbricato a destinazione artigianale, distribuita su due livelli: a Piano Terra un ampio locale verso Ovest, disimpegno, servizio igienico ed un secondo locale ufficio che affacciano, invece, su area esterna scoperta (cavedio) di proprietà ad Est; al livello superiore un locale Sottotetto non accessibile; conclude il mappale la porzione di giardino ad Ovest, verso il cortile comune.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 512, Cat. F/3 (in via di ristrutturazione), senza Rendita Cat., Via Cesare Battisti n. 111, Piano T-1**
Trattasi di unità in corso di ristrutturazione, al rustico, corrispondente ad una porzione di fabbricato a destinazione artigianale, costituita da un ampio locale con tetto a vista, disimpegno, un secondo ambiente destinato ad ufficio ed un servizio igienico, oltre ad area esterna scoperta (cavedio) verso Est e porzione

di giardino verso il cortile comune.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 516, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di posto auto scoperto, posto all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.
- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 517, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di posto auto scoperto, posto all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.
- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 518, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di posto auto scoperto, posto all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.
- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 519, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di posto auto scoperto, posto all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.
- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 520, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 21, Rendita Catastale € 21,69, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di posto auto scoperto, posto all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.
- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 521, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 17, Rendita Catastale € 17,56, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**
Trattasi di posto auto scoperto, posto all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

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 e 4 bis) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in rispostaaal 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 alla Società Esecutata, [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]) - con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED] - in forza di Atto di Compravendita del 29.09.2006 a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano (Mi), Rep. n. 286258/42076, trascritto presso la Conservatoria di Milano in data 17.10.2006, Reg. Gen. 25329, Reg. Part. 15030.

Nell' Atto non è fatto riferimento alcuno ad eventuali servitù; non si evince l' esistenza di trascrizioni ipotecarie successive al Pignoramento in esame del 18.10.2023, Reg. Gen. 20527, Reg. Part. 14670.

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 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;

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 dalla Dott. ssa Giulia

Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 12.12.2023, tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che la piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è pervenuta alla Società Esecutata [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED] - in forza dei seguenti Titoli:

- 1) **Atto di Compravendita del 29.09.2006** a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano (Mi), Rep. n. 286258/42076, trascritto presso la Conservatoria di Milano (Mi) in data **17.10.2006**, Reg. Gen. 25329, Reg. Part. 15030, fattone dalla Società "C. & C. World Business Group S.r.l." (P. IVA 09727500150), con sede in Milano (Mi).

Nell' Atto (vedi allegato n. 5) "[...] La società C. & C. World Business Group S.r.l., come sopra rappresentata vende alla società [REDACTED] che come sopra rappresentata accetta ed acquista i seguenti immobili - In Comune di Castiglione Olona (Va), Via Delle Vallette (già via Cesare Battisti n. 111): capannone industriale al piano terra composto da cinque vani al piano terra ed altro locale al piano seminterrato, nonché box autorimessa al piano terra, con annesso terreno pertinenziale della superficie di circa metri quadri 300 (trecento), il tutto identificato e classato al catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

sezione CS, foglio 1, mappale 120, subalterno 6, via Cesare Battisti n. 111, piano S1-T, categoria D/1, rendita catastale euro 4527,00;

sezione CS, foglio 1, mappale 120, subalterno 5, via Cesare Battisti n. 111, piano T, categoria C/6, classe 9, mq 21, rendita catastale euro 43,36.

Coerenze a corpo con l' annesso terreno pertinenziale da nord ed in senso orario: mappali 121, 3544, 1742, 3758, 3759 e 1716 [...]"

- 2) Alla Società "C. & C. World Business Group S.r.l." la piena proprietà dei beni immobili in esame era pervenuta giusto **Atto di Compravendita del 27.01.1992** a rogito Dott. Fortunato Gerbino, Notaio in Varese (Va), Rep. n. 79326, trascritto presso la Conservatoria di Varese (Va) in data **26.02.1992**, Reg. Gen. 3619, Reg. Part. 2726.
- **Segnalando al giudice dell' esecuzione e ai creditori procedente 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 procedenti 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, non si rileva, al ventennio, alcun passaggio di proprietà avvenuto in forza di Successioni.

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 presso il S.U.E. - Sportello Unico Edilizia - del Comune di Castiglione Olona (Va) richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia di eventuali pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, i beni oggetto di pignoramento.

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

- Concessione Edilizia n. 75/1980 del 27.06.1980;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 99/1988 del 28.03.1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 223/1989 del 27.01.1989;
- Autorizzazione Edilizia n. 1664/92 del 17.02.1992, rilasciata dal Comune di Castiglione Olona in data 19.02.1992, relativa ad opere di Manutenzione Straordinaria - rifacimento della struttura e della copertura del tetto;

- Denuncia di Inizio Attività n. 133/06 depositata in data 26.09.2006, relativa a "Ristrutturazione di edificio esistente con cambio di destinazione d'uso";
- Ordine di non effettuare le previste trasformazioni del 20.10.2006, relativo alla D.I.A. n. 133/06 - [...] L' intervento proposto, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenza, non è conforme all' art. 50-51 delle Norme Tecniche del P.R.G. vigente in quanto non compatibile con la destinazione Agricola dell' azionamento in cui ricade; l' immobile infatti è stato oggetto di Condono Edilizio - pratica 223/86 del 27 gennaio 1989 - con originaria destinazione produttiva-artigianale; per gli immobili condonati, la sanatoria non determina il cambio di destinazione della zona urbanistica in cui sono ubicati, restando immutata la destinazione agricola della zona stessa; per effetto del condono, quindi, l' immobile può essere oggetto di interventi di tipo conservativo che non innovino la consistenza dell' edificio; ogni ulteriore attività di radicale trasformazione, non soltanto in termini di adeguamento igienico-sanitario, bensì mediante la realizzazione di opere coordinate e dirette ad un assetto finale completamente nuovo ed innovativo, è condizionata alla compatibilità urbanistica al Piano Regolatore Vigente. Alla luce di quanto sopra esposto nella presente, LA PRATICA EDILIZIA N. 133/06 VIENE ARCHIVIATA [...]"
- Denuncia di Inizio Attività n. 162/07 depositata in data 10.08.2007, relativa a "Ristrutturazione edificio esistente"; l' intervento in esame prevede la realizzazione di tre unità immobiliari a destinazione artigianale - il cambio d'uso non è consentito in quanto l' immobile ricade - in base a quanto stabilito dalle Norme Tecniche allegate al P.R.G. - in zona agricola;
- Comunicazione di ultimazione lavori depositata in data 22.03.2010
N.B. In realtà le opere assentite non sono state del tutto realizzate e, nonostante la dichiarazione di fine lavori in esame, le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano attualmente al rustico;
- Comunicazione di Cambio di destinazione d'uso senza opere (da artigianale a residenziale) del 06.02.2012;
- Diffida al mutamento di destinazione d'uso del 15.02.2012.

E' opportuno sottolineare che le differenti Pratiche Edilizie depositate nel tempo avessero come scopo quello di recuperare l' immobile ai fini residenziali, e di realizzare tre bilocali, due dei quali (sub. 509 e sub. 510) con annesso Piano Sottotetto agibile ma non abitabile; considerata la destinazione agricola della zona urbanistica secondo il Piano Regolatore vigente all' epoca - non è mai stato possibile effettuare una mutazione d'uso dell' edificio, originariamente a destinazione artigianale; come pure, per la medesima ragione, non è mai stato ammissibile incrementare il carico urbanistico del lotto attraverso ampliamenti di superficie e, pertanto, il Piano Sottotetto doveva - secondo la Normativa Tecnica di allora - rimanere "non accessibile".

A seguito dell' adozione di un nuovo strumento di pianificazione urbanistica - il Piano di Governo del Territorio - la zona in cui l' edificio in esame è ricompreso ha subito una variazione di ambito e non ha più una destinazione agricola; quello attuale, infatti è un "Ambito residenziale a media densità", disciplinato dall' Art. 22 delle Norme di Attuazione (vedi allegato n.) allegate al Piano delle Regole del P.G.T.: in detto ambito "[...] Di norma, mediante permesso di costruire, SCIA o comunicazione asseverata, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione [...]"

Sarà pertanto possibile mutare la destinazione d'uso di tutte e tre le unità - da artigianali a residenziali - e pure incrementare la superficie lorda delle unità ai sub. 509 e 510, attraverso l' annessione del Piano Sottotetto che, considerate le altezze di colmo e di imposta (h. media = cm 180 circa < cm 240), non potrà comunque essere abitabile ma costituirà una superficie accessoria.

In merito alla Regolarità Urbanistica, dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all' ultima pratica edilizia assentita - la D.I.A. n. 162/07 (Intervento di Ristrutturazione edificio esistente) - e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse, da un lato, l' incompiutezza di buona parte delle opere previste da progetto, relative alle tre unità immobiliari a destinazione artigianale, dall' altro alcune difformità che andranno regolarizzate.

Nello specifico:

- Unità al mappale n. 120 sub. 509: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni interne non risultano realizzate; sono invece stati già posati i serramenti esterni e le persiane in legno. Appare ingombra di materiali edili.

Si rileva, inoltre, una difformità rispetto a quanto assentito in progetto: la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo, necessaria all' installazione di una scala interna di servizio al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 510: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni risultano, in questo caso, già realizzate ma la distribuzione interna è difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto ex D.I.A. n. 162/07; sono stati posati serramenti esterni e persiane in legno.

Si rileva, anche in questo caso, la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo - non assentita - necessaria all'installazione di una scala interna per poter accedere al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 512: sono state realizzate le partizioni interne; è infatti costituita da un ambiente principale con tetto a falda singola a vista, disimpegno, ambiente destinato a servizio igienico e seconda stanza ad uso ufficio; i lavori non sono stati terminati e, anche in questo caso, l'unità si presenta allo stato rustico; mancano intonaci, sottofondi, Impianti e finiture interne; risultano posati serramenti esterni e persiane.

Il raffronto tra le planimetrie di progetto (ex D.I.A. n. 162/07) e lo stato dei luoghi rilevato non ha portato in luce alcun tipo di difformità.

Per garantire la Conformità Urbanistica delle unità ai sub. 509 e 510 - attualmente a destinazione artigianale, lo si ribadisce - sarà sufficiente istruire una Provvedimento di C.I.L.A. (in Sanatoria) ex Art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, evidenziando le difformità rilevate relative alle aperture per le scale interne ai sub. 509 e 510 che, in prima fase, andranno eliminate e le partizioni interne mai realizzate o non corrispondenti a quelle indicate in progetto.

Una volta assentito lo stato dei luoghi, previo tamponamento - relativamente ai soli sub. 509 e 510 - delle aperture per la scala interna anche con cartongesso, sarà possibile procedere al termine dei lavori e scegliere di conservare la destinazione artigianale oppure procedere alla redazione di una ulteriore pratica edilizia, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Intervento di Manutenzione Straordinaria e cambio di destinazione d'uso, da artigianale a residenziale.

A parere del Sottoscritto le unità oggetto di Pignoramento, vista la zona, la consistenza e le principali caratteristiche architettoniche, hanno una maggiore potenzialità sul mercato se valutate come abitazioni e non come spazi artigianali. Pertanto viene sin da ora evidenziato che la valutazione finale sarà effettuata su immobili a destinazione residenziale ristrutturati a nuovo, detratti poi i costi necessari agli oneri tecnici e di urbanizzazione per cambio d'uso e quelli necessari alla conclusione delle opere (sottofondi, intonaci, partizioni, Impianti e finiture interne).

Ciò detto, sarà necessario procedere come di seguito:

- Redazione C.I.L.A. in Sanatoria, tamponamento vani scala ai sub. 509 e 510 e corretta rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi, con versamento sanzione pecuniaria di € 1.000,00;
- Redazione di n. 3 schede catastali (vedi allegato n. 7 - Planimetrie catastali attuali), ciascuna relativa ad ogni unità artigianale in esame (si ricorda che non esiste ad oggi, una planimetria catastale delle tre unità, poiché le stesse appartengono alla categoria F3 (in corso di ristrutturazione));
- Per un eventuale successivo cambio di destinazione d'uso, redazione di una S.C.I.A. per Intervento di Manutenzione Straordinaria - per terminare le opere incompiute e per garantire l'annessione del Piano Sottotetto per i sub. 509 e 510 e, dunque, incremento della superficie accessoria del compendio (si ricorda che il Piano Sottotetto, considerato che la copertura è già stata rifatta e che le attuali altezze interne non garantiscono l'abitabilità dei locali mansardati, avrà destinazione accessoria - sgombero); naturalmente cambio di destinazione d'uso ed incremento di sup. accessoria comporteranno il pagamento degli oneri di urbanizzazione (detti costi saranno valutati e detratti dal valore venale del compendio).

Di seguito i costi necessari alla Regolarizzazione Urbanistica e Catastale delle tre unità ARTIGIANALI:

• Costi tecnici per Redazione C.I.L.A. in Sanatoria	=	€	1.500,00	+
• Sanzione pecuniaria Sanatoria	=	€	1.000,00	+
• Accatastamento unità artigianali	=	€	1.800,00	=
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE	=	€	4.300,00	

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione reperita a seguito di Richiesta di accesso agli Atti, non essendo mai stati terminati i lavori, non è stata naturalmente mai depositata alcuna Richiesta di Certificato di Abitabilità.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come già poco sopra enunciato, i costi necessari alla Regolarizzazione Urbanistica e Catastale delle unità artigianali in esame sono quantificati come di seguito:

• Costi tecnici per Redazione C.I.L.A in Sanatoria	= €	1.500,00	+
• Sanzione pecuniaria Sanatoria	= €	1.000,00	+
• Accatastamento unità artigianali	= €	1.800,00	=
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE	= €	4.300,00	

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;

Come anticipato è possibile procedere al mutamento d'uso delle unità - da artigianale a residenziale - attraverso l'istruzione di una Pratica Edilizia che consentirà anche di incrementare la superficie accessoria delle unità ai sub. 509 e 510, attraverso l'annessione del Piano Sottotetto. Cambio d'uso e incremento di superficie accessoria comporteranno il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione, Primaria e Secondaria, oltre al Costo di Costruzione. Questi costi saranno determinati in fase di valutazione del compendio e detratti dal valore venale dello stesso.

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 il tessuto urbano in cui il fabbricato - di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte - come "Ambito residenziale a media densità", disciplinato dall'Art. 22 delle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole del P.G.T.: in detto ambito *"[...] Di norma, mediante permesso di costruire, SCIA o comunicazione asseverata, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione [...]"*.

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

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica;
- In merito alla Sensibilità paesaggistica si segnala che la porzione territoriale in esame appartiene alla Classe n. 3 - Sensibilità paesistica Media;
- 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 27.03.2023, in occasione del sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di Pignoramento (vedi allegato n. 9 - Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario - il Sig. dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - ha avuto accesso alle sole aree comuni del complesso, grazie alla collaborazione del proprietario di un'altra unità immobiliare parte dell'edificio, che si è reso disponibile ed ha gentilmente aperto il cancello che consente l'ingresso al cortile comune del complesso, dove sono dislocati i sei posti auto e l'autorimessa al sub. 507.

Proprio in merito al box è emerso che la figlia della persona in questione - lì residente - abbia occupato e stia attualmente utilizzando l'autorimessa in esame come deposito personale senza averne titolo; è stata comunque confermata la massima disponibilità circa la rimozione dei numerosi oggetti depositati dalla Suddetta nel corso del tempo.

In questa sede è stato possibile effettuare rilievo fotografico delle sole aree esterne e dell'autorimessa al sub. 507 ma non accedere all'immobile, in quanto nessuno si è presentato per Parte Esecutata.

Solo successivamente, in data 10.04.2024, attraverso l'intervento di un fabbro specializzato, il Sottoscritto ha potuto visionare e rilevare l'interno delle tre unità ai sub. 509, 510 e 512 ed effettuare, di conseguenza, le necessarie verifiche.

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

In occasione dei due sopralluoghi effettuati, il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare l'immobile, procedendo ad un primo confronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie reperite; 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 secondo sopralluogo effettuato le unità immobiliari artigianali oggetto di Pignoramento sono risultate al rustico ed in totale stato di abbandono, ingombre di materiali da costruzione ed attrezzi da lavoro; come già anticipato, invece, l' autorimessa al sub. 507 viene utilizzata come deposito da una Residente del complesso, senza alcun titolo. I posti auto, in numero di sei, risultano infine non occupati da automezzi.

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

Come anticipato i beni oggetto di Pignoramento sono risultati in stato di abbandono: le tre unità artigianali sono state oggetto di numerose pratiche edilizie, i lavori sono stati iniziati ma mai conclusi; sono attualmente allo stato rustico ed ingombre di materiali; i posti auto, al momento del sopralluogo, sono apparsi liberi ed inutilizzati; invece l' autorimessa al sub. 507 viene utilizzata - come deposito - dai proprietari di una delle unità a parte del complesso immobiliare, senza alcun titolo.

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 di entrambi i sopralluoghi effettuati, il primo in data 27.03.2024, il secondo - con accesso forzoso - del 10.04.2024, nessuno si è presentato per Parte Esecutata. Pertanto non è stato possibile fornire le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c.; non è stato neppure possibile, per la stessa ragione, informare 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;

I beni immobiliari oggetto di Pignoramento corrispondono ad una porzione di fabbricato di vecchia edificazione, a destinazione artigianale; pertanto non sono parte di alcun Condominio e non sono contemplate spese al riguardo.

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);

Nulla si evince in merito, in quanto - come già esplicitato in risposta al precedente quesito - le unità immobiliari oggetto di Pignoramento non fanno 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 evince in merito a contratti di locazione in essere, i beni immobiliari oggetto di Pignoramento sono risultati in stato di abbandono; l' autorimessa al sub. 507 è invece ingombra di oggetti e materiali; viene infatti utilizzata come deposito - senza alcun Titolo - dai proprietari di una delle unità immobiliari a parte del complesso immobiliare.

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);**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è pervenuta alla Società Esecutata, [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED] - in forza di **Atto di Compravendita del 29.09.2006** a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano (Mi), Rep. n. 286258/42076, trascritto presso la Conservatoria di Milano (Mi) in data **17.10.2006**, Reg. Gen. 25329, Reg. Part. 15030, fattone dalla Società "C. & C. World Business Group S.r.l." (P. IVA 09727500150), con sede in 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 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 Castiglione Olona, Sezione CS:

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 507, Cat. C/6, Cl. 10, Consistenza mq 15, Rendita Catastale € 36,41, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di autorimessa in corpo di fabbrica staccato, con copertura in legno a falda unica e struttura muraria in laterizio intonacato; è raggiungibile dalla Pubblica Via, mediante cancello carraio, attraverso il cortile comune pavimentato in autobloccanti; la basculante è del tipo in lamiera preverniciata, la pavimentazione in battuto di cemento.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord unità immobiliare di altra proprietà al sub. 506, ad Est e a Sud cortile comune, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 509, Cat. F/3 (in via di ristrutturazione), senza Rendita Cat., Via Cesare Battisti n. 111, Piano T-1**

Trattasi di unità in corso di ristrutturazione, al rustico, corrispondente ad una porzione di fabbricato a destinazione artigianale, distribuita su due livelli: un ambiente unico privo di partizioni a Piano Terra ed uno sgombero non accessibile al Piano Sottotetto, oltre ad area esterna scoperta (cavedio) verso Est e piccola porzione di giardino verso il cortile comune.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord altre proprietà al sub. 502 e sub. 522, ad Est altra proprietà, a Sud unità al sub. 510, ad Ovest in parte unità al sub. 502, in parte cortile comune.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 510, Cat. F/3 (in via di ristrutturazione), senza Rendita Cat., Via Cesare Battisti n. 111, Piano T-1**

Trattasi di unità in corso di ristrutturazione, al rustico, corrispondente ad una porzione di fabbricato a destinazione artigianale, distribuita su due livelli: a Piano Terra un ampio locale verso Ovest, disimpegno, servizio igienico ed un secondo locale ufficio che affacciano, invece, su area esterna scoperta (cavedio) di proprietà ad Est; al livello superiore un locale Sottotetto non accessibile; conclude il mappale la porzione di giardino ad Ovest, verso il cortile comune.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord unità al sub. 509, ad Est altra proprietà, a Sud unità al sub. 511, ad Ovest cortile comune.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 512, Cat. F/3 (in via di ristrutturazione), senza Rendita Cat., Via Cesare Battisti n. 111, Piano T-1**

Trattasi di unità in corso di ristrutturazione, al rustico, corrispondente ad una porzione di fabbricato a destinazione artigianale, costituita da un ampio locale con tetto a vista, disimpegno, un secondo ambiente destinato ad ufficio ed un servizio igienico, oltre ad area esterna scoperta (cavedio) verso Est e porzione di giardino verso il cortile comune.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord unità al sub. 511, ad Est altra proprietà, a Sud Via delle Vallette, ad Ovest cortile comune.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 516, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di posto auto scoperto, situato all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord posto auto al sub. 515, ad Est cortile comune, a Sud posto auto al sub. 517, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 517, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di posto auto scoperto, situato all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord posto auto al sub. 516, ad Est cortile comune, a Sud posto auto al sub. 518, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 518, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di posto auto scoperto, situato all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord posto auto al sub. 517, ad Est cortile comune, a Sud posto auto al sub. 519, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 519, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, Rendita Catastale € 12,39, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di posto auto scoperto, situato all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord posto auto al sub. 518, ad Est cortile comune, a Sud posto auto al sub. 520, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 520, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 21, Rendita Catastale € 21,69, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di posto auto scoperto, situato all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord posto auto al sub. 519, ad Est cortile comune, a Sud posto auto al sub. 521, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **Foglio 1, mappale n. 120 sub. 521, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 17, Rendita Catastale € 17,56, Via Cesare Battisti n. 111, Piano T**

Trattasi di posto auto scoperto, situato all' interno del cortile comune pavimentato con autobloccanti.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti: Da Nord ed in senso orario: a Nord posto auto al sub. 520, ad Est cortile comune, a Sud posto auto al sub. 513, ad Ovest altra proprietà.

L' unità in esame non fa parte di un Condominio.

- **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 oggetto della presente perizia risale, presumibilmente, all'inizio degli anni '60 del secolo scorso; non è infatti stata reperita copia di alcuna Concessione o Autorizzazione a costruire; l'edificio è stato comunque oggetto di numerose pratiche edilizie, già elencate in risposta allo specifico quesito.

- **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 presso il S.U.E. - Sportello Unico Edilizia - del Comune di Castiglione Olona (Va) richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia di eventuali pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, i beni oggetto di pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 7 - Pratiche Edilizie):

- Concessione Edilizia n. 75/1980 del 27.06.1980;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 99/1988 del 28.03.1988;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 223/1989 del 27.01.1989;
 - Autorizzazione Edilizia n. 1664/92 del 17.02.1992, rilasciata dal Comune di Castiglione Olona in data 19.02.1992, relativa ad opere di Manutenzione Straordinaria - rifacimento della struttura e della copertura del tetto;
 - Denuncia di Inizio Attività n. 133/06 depositata in data 26.09.2006, relativa a "Ristrutturazione di edificio esistente con cambio di destinazione d'uso";
 - Ordine di non effettuare le previste trasformazioni del 20.10.2006, relativo alla D.I.A. n. 133/06 - [...] L'intervento proposto, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenza, non è conforme all'art. 50-51 delle Norme Tecniche del P.R.G. vigente in quanto non compatibile con la destinazione Agricola dell'azzoneamento in cui ricade; l'immobile infatti è stato oggetto di Condono Edilizio - pratica 223/86 del 27 gennaio 1989 - con originaria destinazione produttiva-artigianale; per gli immobili condonati, la sanatoria non determina il cambio di destinazione della zona urbanistica in cui sono ubicati, restando immutata la destinazione agricola della zona stessa; per effetto del condono, quindi, l'immobile può essere oggetto di interventi di tipo conservativo che non innovino la consistenza dell'edificio; ogni ulteriore attività di radicale trasformazione, non soltanto in termini di adeguamento igienico-sanitario, bensì mediante la realizzazione di opere coordinate e dirette ad un assetto finale completamente nuovo ed innovativo, è condizionata alla compatibilità urbanistica al Piano Regolatore Vigente. Alla luce di quanto sopra esposto nella presente, LA PRATICA EDILIZIA N. 133/06 VIENE ARCHIVIATA [...]."
 - Denuncia di Inizio Attività n. 162/07 depositata in data 10.08.2007, relativa a "Ristrutturazione edificio esistente"; l'intervento in esame prevede la realizzazione di tre unità immobiliari a destinazione artigianale - il cambio d'uso non è consentito in quanto l'immobile ricade - in base a quanto stabilito dalle Norme Tecniche allegate al P.R.G. - in zona agricola;
 - Comunicazione di ultimazione lavori depositata in data 22.03.2010
- N.B. In realtà le opere assentite non sono state del tutto realizzate e, nonostante la dichiarazione di fine lavori in esame, le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano attualmente al rustico;
- Comunicazione di Cambio di destinazione d'uso senza opere (da artigianale a residenziale) del 06.02.2012;
 - Diffida al mutamento di destinazione d'uso del 15.02.2012.

In merito alla Regolarità Urbanistica, dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all'ultima

pratica edilizia assentita – la D.I.A. n. 162/07 (Intervento di Ristrutturazione edificio esistente) – e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse, da un lato, l' incompiutezza di buona parte delle opere previste da progetto, relative alle tre unità immobiliari a destinazione artigianale, dall' altro alcune difformità che andranno regolarizzate.

Nello specifico:

- Unità al mappale n. 120 sub. 509: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni interne non risultano realizzate; sono invece stati già posati i serramenti esterni e le persiane in legno. Appare ingombra di materiali edili.

Si rileva, inoltre, una difformità rispetto a quanto assentito in progetto: la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo, necessaria all' installazione di una scala interna di servizio al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 510: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni risultano, in questo caso, già realizzate ma la distribuzione interna è difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto ex D.I.A. n. 162/07; sono stati posati serramenti esterni e persiane in legno.

Si rileva, anche in questo caso, la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo - non assentita - necessaria all' installazione di una scala interna per poter accedere al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 512: sono state realizzate le partizioni interne; è infatti costituita da un ambiente principale con tetto a falda singola a vista, disimpegno, ambiente destinato a servizio igienico e seconda stanza ad uso ufficio; i lavori non sono stati terminati e, anche in questo caso, l' unità si presenta allo stato rustico; mancano intonaci, sottofondi, Impianti e finiture interne; risultano posati serramenti esterni e persiane.

Il raffronto tra le planimetrie di progetto (ex D.I.A. n. 162/07) e lo stato dei luoghi rilevato non ha portato in luce alcun tipo di difformità.

Per garantire la Conformità Urbanistica delle unità ai sub. 509 e 510 - attualmente a destinazione artigianale - sarà sufficiente istruire una Provvedimento di C.I.L.A. (in Sanatoria) ex Art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, evidenziando le difformità rilevate relative alle aperture per le scale interne ai sub. 509 e 510 che, in prima fase, andranno eliminate e le partizioni interne mai realizzate o non corrispondenti a quelle indicate in progetto.

Una volta assentito lo stato dei luoghi, previo tamponamento - relativamente ai soli sub. 509 e 510 - delle aperture per la scala interna anche con cartongesso, sarà possibile procedere al termine dei lavori e scegliere di conservare la destinazione artigianale oppure procedere alla redazione di una ulteriore pratica edilizia, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Intervento di Manutenzione Straordinaria e cambio di destinazione d' uso, da artigianale a residenziale.

Ciò detto, sarà necessario procedere come di seguito:

- Redazione C.I.L.A. in Sanatoria, tamponamento vani scala ai sub. 509 e 510 e corretta rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi, con versamento sanzione pecuniaria di € 1.000,00;
- Redazione di n. 3 schede catastali, ciascuna relativa ad ogni unità artigianale in esame (si ricorda che non esiste ad oggi, una planimetria catastale delle tre unità, poiché le stesse appartengono alla categoria F3 (in corso di ristrutturazione).

Di seguito i costi necessari alla Regolarizzazione Urbanistica e Catastale delle tre unità ARTIGIANALI:

• Costi tecnici per Redazione C.I.L.A. in Sanatoria	=	€	1.500,00	+
• Sanzione pecuniaria Sanatoria	=	€	1.000,00	+
• Accatastamento unità artigianali	=	€	1.800,00	=
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE	=	€	4.300,00	

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

I beni oggetto di Pignoramento non comprendono terreni, pertanto non risulta necessario produrre alcun

b. Sommatoria 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.

Trattasi di lotto composto da tre unità immobiliari a destinazione artigianale, un' autorimessa in corpo staccato e n. 6 posti auto scoperti, il tutto a parte di un più ampio complesso - originariamente ad uso solo artigianale - cui si accede, attraverso cancello sia pedonale che carraio, dalla Via Delle Vallette, piccola traversa della Via Cesare Battisti.

Il cortile comune, pavimentato in autobloccanti, è occupato - verso Ovest - dai posti auto (tra cui quelli pignorati) che risultano fisicamente individuabili grazie alle strisce realizzate con colorazione più scura; sul lato opposto - ad Est - è invece situato l' edificio, di forma articolata poiché costituito dall' insieme di corpi adiacenti di differenti altezze e frutto, nel corso degli anni, di numerose sostanziali modifiche; l' autorimessa al sub. 507, in corpo staccato, situata sullo stesso lato dei posti auto scoperti, ma verso il confine Nord del complesso, è in muratura, ha copertura in legno a singola falda e basculante in lamiera preverniciata.

Come già anticipato, le unità a destinazione artigianale sono risultate allo stato rustico: i lavori in essere avevano infatti come scopo quello di realizzare tre unità a destinazione residenziale, ma all' epoca della presentazione delle Pratiche Edilizie più recenti, lo Strumento Urbanistico del Comune di Castiglione Olona non consentiva il mutamento d' uso di immobili ricadenti in area agricola; con il subentro del nuovo Strumento di pianificazione, il P.G.T., il cambio di destinazione d' uso risulta percorribile poiché il complesso è ora ricompreso in "Ambito residenziale a media densità".

L' immobile ha una struttura di tipo reticolare, in c.a., con tamponamenti perimetrali in laterizio; la porzione più a Sud ha un solo livello fuori terra e copertura con orditura in legno e manto in tegole di laterizio a falda unica; la porzione centrale, invece, consta di due livelli fuori terra ed il tetto è a due falde; le facciate, ad intonaco civile, sono state uniformate e sono tinteggiate di bianco; i serramenti esterni sono in legno tinto noce con persiane dello stesso materiale e colorazione; la struttura del tetto e dei solai delle unità ai sub. 509 e 510 è stata completamente rifatta in occasione dell' intervento di ristrutturazione del 2007.

Ciascuna delle unità artigianali oggetto di Pignoramento è dotata di un cavedio esposto ad Est, una piccola area scoperta pavimentata, paragonabile ad un terrazzino, oltre a una porzione di giardino sul lato opposto, verso il cortile di proprietà comune.

La zona, a destinazione mista, seppure distante dal centro storico di Castiglione, posto più a valle, è ben servita: la Via delle Vallette, infatti, è una traversa della Statale 233 denominata "Varesina", lungo cui sono dislocate numerose attività commerciali e terziarie.

La somma delle superfici commerciali delle tre unità artigianali risulta pari circa 233 mq, oltre ai giardini ed ai posti auto scoperti.

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, trattandosi di unità immobiliari allo stato rustico, i lavori necessari a rendere abitabili le unità in esame dovranno essere realizzati in ottemperanza alla Normativa relativa, garantendo almeno i requisiti di Accessibilità e Visitabilità; in merito all' Adattabilità, invece, se necessario, andranno successivamente adeguati i servizi igienici, con un costo totale di circa € 15.000,00.

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:

Come anticipato il bene è nella piena disponibilità della Società Esecutata, [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED]; le tre unità artigianali, al momento del sopralluogo, sono risultate libere da persone ma ingombre di materiali e attrezzature edili; l' autorimessa al sub. 507 è invece occupata ed utilizzata come deposito, senza titolo, dai proprietari di una delle unità a parte del complesso.

Nulla si rileva in merito all' esistenza di eventuali contratti di locazione in essere.

- 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";**

Come già enunciato in risposta al precedente quesito, in occasione del sopralluogo effettuato in data 10.04.2024, le unità immobiliari oggetto di Pignoramento sono risultate libere da persone ma ingombre di materiali e attrezzature edili; l' autorimessa al sub. 507 è occupata senza titolo alcuno da uno dei proprietari delle unità a parte del complesso.

- 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, i beni risultano nella piena disponibilità della Società Esecutata. L'autorimessa al sub. 507, come già evidenziato, è occupata senza titolo.

- Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

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.

- 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:

- **Iscrizione del 17.10.2006**, Reg. Gen. 25330, Reg. Part. 5773, **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 29.09.2006, Rep. n. 286259/42077, Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano - capitale € 650.000,00, Totale € 1.300.000,00, durata anni 20.

A favore di:

Banca Popolare di Milano Società Cooperativa (P. IVA 00715120150), con sede in Milano (Mi), domicilio ipotecario eletto Milano, Piazza Meda n. 4.

Contro:

██████████ (P. IVA ██████████), con sede legale in ██████████ (██████), ██████████ n. ██████.

Grava su:

Castiglione Olona, Sez. CS, Foglio 1, mappale n. 120 sub. 5 e sub. 6.

A margine risultano:

- **Annotazione ad iscrizione del 16.09.2009**, Reg. Gen. 16399, Reg. Part. 2441, derivante da restrizione dei beni del 13.07.2009, Notaio Paolo Lovisetti, Milano (Mi), Rep. n. 295180/47632
Grava su:
Castiglione Olona, Sez. CS, Foglio 1, mappale n. 120 sub. 507;
Castiglione Olona, Sez. CS, Foglio 1, mappale n. 120 sub. 501.
- **Annotazione ad iscrizione del 09.04.2010**, Reg. Gen. 6590, Reg. Part. 1037, Frazionamento in quota del 05.03.2010, Notaio Lovisetti Paolo, Milano (Mi), Rep. n. 296911/48709:
Foglio 1, Particella 120, subalterno 509, quota n. 2 di € 110.000,00, montante di € 220.000,00;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 510, quota n. 3 di € 110.000,00, montante di € 220.000,00;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 512, quota n. 4 di € 105.000,00, montante € 210.000.
- **Annotazione ad iscrizione del 09.04.2010**, Reg. Gen. 6591, Reg. Part. 1038, derivante da restrizione dei beni del 05.03.2010, Notaio Lovisetti Paolo, Milano (Mi), Rep. n. 296911/48709:
Foglio 1, Particella 120, subalterno 514;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 515;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 516;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 517;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 518;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 519;
Foglio 1, Particella 120, subalterno 520;

- **Trascrizione del 21.03.2022**, Reg. Gen. 5563, Reg. Part. 3934, nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili del 10.02.2022**, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza (Mb), Rep. n. 312.

A favore di:

"Leviticus SPV S.r.l." (P. IVA 14978561000), con sede in Roma (Rm), Via Piemonte n. 38.

Contro:

██████████ (P. IVA ██████████), con sede legale in ██████████ (██), ██████████ n. ██████.

Grava su:

Castiglione Olona, Sez. CS, Foglio 1, Particella 120 sub. 507, sub. 509, sub. 510, sub. 512, sub. 516, sub. 517, sub. 518, sub. 519, sub. 520 e sub. 521.

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;**

In merito alla Regolarità Urbanistica dell'immobile, dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia assentita – la D.I.A. n. 162/07 (Intervento di Ristrutturazione edificio esistente) – e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse, da un lato, l'incompiutezza di buona parte delle opere previste da progetto, relative alle tre unità immobiliari a destinazione artigianale, dall'altro alcune difformità che andranno regolarizzate.

Nello specifico:

- Unità al mappale n. 120 sub. 509: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni interne non risultano realizzate; sono invece stati già posati i serramenti esterni e le persiane in legno. Appare ingombra di materiali edili.

Si rileva, inoltre, una difformità rispetto a quanto assentito in progetto: la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo, necessaria all'installazione di una scala interna di servizio al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 510: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni risultano, in questo caso, già realizzate ma la distribuzione interna è difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto ex D.I.A. n. 162/07; sono stati posati serramenti esterni e persiane in legno.

Si rileva, anche in questo caso, la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo - non assentita - necessaria all'installazione di una scala interna per poter accedere al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 512: sono state realizzate le partizioni interne; è infatti costituita da un ambiente principale con tetto a falda singola a vista, disimpegno, ambiente destinato a servizio igienico e seconda stanza ad uso ufficio; i lavori non sono stati terminati e, anche in questo caso, l'unità si presenta allo stato rustico; mancano intonaci, sottofondi, Impianti e finiture interne; risultano posati serramenti esterni e persiane.

Il raffronto tra le planimetrie di progetto (ex D.I.A. n. 162/07) e lo stato dei luoghi rilevato non ha portato in luce alcun tipo di difformità.

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di alcun Certificato di Abitabilità; come ampiamente enunciato le tre unità artigianali sono state oggetto di una serie di Pratiche edilizie finalizzate alla ristrutturazione dell'edificio ed al mutamento d'uso (da artigianale a residenziale) dello stesso; pertanto i lavori sono stati interrotti ed attualmente le unità sono allo stato rustico.

- **Potenzialità edificatorie del bene;**

La potenzialità edificatoria del lotto, a livello volumetrico, risulta esaurita; è però necessario sottolineare che con l'introduzione del nuovo Strumento Urbanistico, il P.G.T., è attualmente possibile procedere al cambio d'uso - da artigianale a residenziale - delle tre unità ai sub. 509, 510 e 512. E' inoltre possibile procedere all'ampliamento della superficie non residenziale posta ai Piani Sottotetto delle unità 509 e 510, attualmente non accessibili.

A parere dello Scrivente le unità in esame avrebbero un valore di mercato decisamente più elevato se residenziali; pertanto, come già anticipato, ai fini valutativi, si procederà ad assegnare un valore al metro

quadro commerciale residenziale, tenendo conto dello stato rustico delle unità e sottraendo - naturalmente - i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell' immobile, ma pure quelli necessari al cambio d' uso ed all' incremento di superficie accessoria al Sottotetto, come di seguito:

• Costi tecnici per Redazione S.C.I.A. - conclusione lavori, cambio d' uso con incremento superficie accessoria al P. Sottotetto	= €	2.000,00	+
• Costo di Costruzione relativo ad incremento Sup. non residenziale P. Sottotetto sub. 509 e 510	= €	1.650,00	+
• Oneri volumetrici, primari e secondari, per cambio d' uso	= €	8.500,00	=
TOTALE COSTI cambio d' uso	= €	12.150,00	

- **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);**

In merito alla Regolarità Urbanistica, dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all' ultima pratica edilizia assentita - la D.I.A. n. 162/07 (Intervento di Ristrutturazione edificio esistente) - e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse, da un lato, l' incompiutezza di buona parte delle opere previste da progetto, relative alle tre unità immobiliari a destinazione artigianale, dall' altro alcune difformità che andranno regolarizzate.

Nello specifico:

- Unità al mappale n. 120 sub. 509: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni interne non risultano realizzate; sono invece stati già posati i serramenti esterni e le persiane in legno. Appare ingombra di materiali edili.

Si rileva, inoltre, una difformità rispetto a quanto assentito in progetto: la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo, necessaria all' installazione di una scala interna di servizio al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 510: si presenta allo stato rustico, priva di intonaci, sottofondi, finiture ed Impianti; le partizioni risultano, in questo caso, già realizzate ma la distribuzione interna è difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto ex D.I.A. n. 162/07; sono stati posati serramenti esterni e persiane in legno.

Si rileva, anche in questo caso, la presenza di una apertura realizzata nel solaio in laterocemento del Piano Primo - non assentita - necessaria all' installazione di una scala interna per poter accedere al Piano Sottotetto.

- Unità al mappale n. 120 sub. 512: sono state realizzate le partizioni interne; è infatti costituita da un ambiente principale con tetto a falda singola a vista, disimpegno, ambiente destinato a servizio igienico e seconda stanza ad uso ufficio; i lavori non sono stati terminati e, anche in questo caso, l' unità si presenta allo stato rustico; mancano intonaci, sottofondi, Impianti e finiture interne; risultano posati serramenti esterni e persiane.

Il raffronto tra le planimetrie di progetto (ex D.I.A. n. 162/07) e lo stato dei luoghi rilevato non ha portato in luce alcun tipo di difformità.

Per garantire la Conformità Urbanistica delle unità ai sub. 509 e 510 - attualmente a destinazione artigianale - sarà sufficiente istruire una Provvedimento di C.I.L.A. (in Sanatoria) ex Art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, evidenziando le difformità rilevate relative alle aperture per le scale interne ai sub. 509 e 510 che, in prima fase, andranno eliminate e le partizioni interne mai realizzate o non corrispondenti a quelle indicate in progetto.

Una volta assentito lo stato dei luoghi, previo tamponamento - relativamente ai soli sub. 509 e 510 - delle aperture per la scala interna anche con cartongesso, sarà possibile procedere al termine dei lavori e scegliere di conservare la destinazione artigianale oppure procedere alla redazione di una ulteriore pratica edilizia, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Intervento di Manutenzione Straordinaria e cambio di destinazione d' uso, da artigianale a residenziale.

Ciò detto, sarà necessario procedere come di seguito:

- Redazione C.I.L.A. in Sanatoria, tamponamento vani scala ai sub. 509 e 510 e corretta rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi, con versamento sanzione pecuniaria di € 1.000,00;

- Redazione di n. 3 schede catastali, ciascuna relativa ad ogni unità artigianale in esame (si ricorda che non esiste ad oggi, una planimetria catastale delle tre unità, poiché le stesse appartengono alla categoria F3 (in corso di ristrutturazione).

Di seguito i costi necessari alla Regularizzazione Urbanistica e Catastale delle tre unità ARTIGIANALI:

• Costi tecnici per Redazione C.I.L.A in Sanatoria	= €	1.500,00	+
• Sanzione pecuniaria Sanatoria	= €	1.000,00	+
• Accatastamento unità artigianali	= €	1.800,00	=
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE	= €	4.300,00	

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 estimatore ne darà atto in perizia.

Non è stata reperita copia dell' Attestazione di prestazione energetica.

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 insolite, 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. Mappale n. 120 sub. 507 – Autorimessa in corpo staccato

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Autorimessa P. TERRA	Mq 15,00	x	100%	=	Mq 15,00	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE					= Mq 15,00	

2. Mappale n. 120 sub. 509 – Unità artigianale a P. Terra e Sottotetto

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Locali P. TERRA	Mq 74,97	x	100%	=	Mq 74,97	+
Cavedio P. TERRA	Mq 6,60	x	30%	=	Mq 1,98	+
Locali P. SOTTOTETTO	Mq 58,50	x	50%	=	Mq 29,25	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE					= Mq 106,20	

3. Mappale n. 120 sub. 510 – Unità artigianale a P. Terra e Sottotetto

DESTINAZIONE	SUP. LORDA			COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Locali P. TERRA	Mq	74,88	x	100%	=	Mq	74,88	+
Cavedio P. TERRA	Mq	6,60	x	30%	=	Mq	1,98	+
Locali P. Sottotetto	Mq	58,50	x	50%	=	Mq	29,25	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE						=	Mq 106,11	

4. Mappale n. 120 sub. 512 – Unità artigianale a P. Terra

DESTINAZIONE	SUP. LORDA			COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Locali P. TERRA	Mq	77,65	x	100%	=	Mq	77,65	+
Cavedio P. TERRA	Mq	5,70	x	30%	=	Mq	1,71	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE						=	Mq 79,36	

Trattasi di lotto composto da tre unità immobiliari a destinazione artigianale, un' autorimessa in corpo staccato e n. 6 posti auto scoperti, il tutto a parte di un più ampio complesso - originariamente ad uso solo artigianale - cui si accede, attraverso cancello sia pedonale che carraio, dalla Via Delle Vallette, piccola traversa della Via Cesare Battisti (vedi allegato n. 10 - Relazione fotografica).

Il cortile comune, pavimentato in autobloccanti, è occupato - verso Ovest - dai posti auto (tra cui quelli pignorati) che risultano fisicamente individuabili grazie alle strisce realizzate con colorazione più scura; sul lato opposto - ad Est - è invece situato l' edificio, di forma articolata poiché costituito dall' insieme di corpi adiacenti di differenti altezze e frutto, nel corso degli anni, di numerose sostanziali modifiche; l' autorimessa al sub. 507, in corpo staccato, situata sullo stesso lato dei posti auto scoperti, ma verso il confine Nord del complesso, è in muratura, ha copertura in legno a singola falda e basculante in lamiera preverniciata.

Come già anticipato, le unità a destinazione artigianale sono risultate allo stato rustico: i lavori in essere avevano infatti come scopo quello di realizzare tre unità a destinazione residenziale, ma all' epoca della presentazione delle Pratiche Edilizie più recenti, lo Strumento Urbanistico del Comune di Castiglione Olona non consentiva il mutamento d' uso di immobili ricadenti in area agricola; con il subentro del nuovo Strumento di pianificazione, il P.G.T., il cambio di destinazione d' uso risulta percorribile poiché il complesso è ora ricompreso in "Ambito residenziale a media densità".

L' immobile ha una struttura di tipo reticolare, in c.a., con tamponamenti perimetrali in laterizio; la porzione più a Sud ha un solo livello fuori terra e copertura con orditura in legno e manto in tegole di laterizio a falda unica; la porzione centrale, invece, consta di due livelli fuori terra ed il tetto è a due falde; le facciate, ad intonaco civile, sono state uniformate e sono tinteggiate di bianco; i serramenti esterni sono in legno tinto noce con persiane dello stesso materiale e colorazione; la struttura del tetto e dei solai delle unità ai sub. 509 e 510 è stata completamente rifatta in occasione dell' intervento di ristrutturazione del 2007.

Ciascuna delle unità artigianali oggetto di Pignoramento è dotata di un cavedio esposto ad Est, una piccola area scoperta pavimentata, paragonabile ad un terrazzino, oltre a una porzione di giardino sul lato opposto, verso il cortile di proprietà comune.

La zona, a destinazione mista, seppure distante dal centro storico di Castiglione, posto più a valle, è ben servita: la Via delle Vallette, infatti, è una traversa della Statale 233 denominata "Varesina", lungo cui sono

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

Non è stato possibile reperire copia delle Certificazioni degli Impianti. Le unità immobiliari in esame sono allo stato rustico, pertanto prive di 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 di stima apportate;

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

L' analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Castiglione Olona, sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/23, che definisce la zona in cui l' immobile è situato come D1 - periferica unica - e che riporta per le abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 900,00 ed € 1.150,00 per metro quadrato.

commerciale, mentre per le autorimesse tra € 570,00 ed € 720,00. In considerazione di quanto fin qui esposto, considerato che le tre unità sono al rustico e che pertanto i lavori andranno terminati; considerati i costi necessari al cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, il Sottoscritto Arch. Mario Ciao procede ad assegnare agli immobili un valore pari ad € 400,00/mq, all'autorimessa un valore di € 700,00/mq, € 40,00/mq per i giardini di proprietà e, infine, il valore forfettario di € 5.000,00 a ciascun posto auto scoperto, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Autorimessa sub. 507	Mq 15,00	x	€ 700,00/mq	=	€ 10.500,00	+
Unità al sub. 509	Mq 106,20	x	€ 400,00/mq	=	€ 42.480,00	+
• Giardinetto di proprietà	Mq 8,70	x	€ 40,00/mq	=	€ 348,00	+
Unità al sub. 510	Mq 106,11	x	€ 400,00/mq	=	€ 42.444,00	+
• Giardinetto di proprietà	Mq 29,70	x	€ 40,00/mq	=	€ 1.188,00	+
Unità al sub. 512	Mq 79,36	x	€ 400,00/mq	=	€ 31.744,00	+
• Giardinetto di proprietà	Mq 40,56	x	€ 40,00/mq	=	€ 1.622,40	+
Posto auto scoperto al sub. 516				=	€ 5.000,00	+
Posto auto scoperto al sub. 517				=	€ 5.000,00	+
Posto auto scoperto al sub. 518				=	€ 5.000,00	+
Posto auto scoperto al sub. 519				=	€ 5.000,00	+
Posto auto scoperto al sub. 520				=	€ 5.000,00	+
Posto auto scoperto al sub. 521				=	€ 5.000,00	=
VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL LOTTO				=	€ 160.326,40	

- **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	Mappale n. 120 sub. 507, sub. 509, sub. 510, sub. 512, sub. 516, sub. 517, sub. 518, sub. 519, sub. 520 e sub. 521	€ 160.326,40	x	5%	= € 8.016,32

- **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 insolite nel biennio;**

Costi necessari alla Regolarizzazione Urbanistica e Catastale	=	€ 4.300,00	+
Costi necessari al cambio d'uso ed all'incremento della superficie accessoria al P. Sottotetto - unità sub. 509 e sub. 510	=	€ 12.150,00	=
TOTALE COSTI URBANISTICI		€ 16.450,00	

- 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 lotto oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€ 160.326,40	-
-------------------------	---	--------------	---

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€	8.016,32	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	=	€	4.300,00	-
COSTI PER CAMBIO D' USO ED AMPLIAMENTO SUP. ACCESSORIA UNITA' AL SUB. 509 E SUB. 510	=	€	12.150,00	=
VALORE FINALE LOTTO A	=	€	135.860,08	

Valore arrotondato ad € 135.860,00 (€ centotrentacinquemilaottocentosessanta/00).

- I. **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) **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;**

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 14.10.2024.

- 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) all' debitore/i la perizia di stima;**

Copia della perizia di stima è stata inviata sia alla Società Esecutata - mediante Raccomandata A.R. - sia che 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' unicotitolo 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 Il 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. Mario Ciao, ha provveduto, in collaborazione con il Custode 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. 4 bis	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Atto Notaio Loviseti del 17.10.2006
Allegato n. 6	Pratiche Edilizie
Allegato n. 6 bis	Pratiche edilizie
Allegato n. 7	Planimetrie Catastali
Allegato n. 8	Estratto PDR e Art. 22 N.T.A.
Allegato n. 9	Verbale sopralluogo
Allegato n. 10	Relazione fotografica
Allegato n. 11	Ricevute 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. Mario Ciao, sarà presente all' udienza del 11.12.2024.

Malnate (Va), 09.10.2023

In fede
Il C.T.U.
Arch. Mario Ciao