

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

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

✓ N. di Ruolo Generale	<b>R.G.E. 176/2022</b>
✓ Giudice dell' Esecuzione	Dott. Giacomo Puricelli
✓ Custode Giudiziario	Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese
✓ Creditore Procedente	PRISMA SPV srl
✓ Debitore Esecutato	████████████████████
✓ C.T.U.	Massimiliano Arch. Annoni



All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 14.11.2023 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. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Riccardo Quilici 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 15.12.2023 ; non essendo - in detta occasione - stato possibile accedere all' immobile poiché nessuno si è presentato e lo stabile risultava chiuso ed abbandonato, è stato richiesto l'accesso forzoso con l' ausilio del fabbro, il giorno 23.01.2024 è stato effettuato il secondo accesso con il custode sig. Francesco Buzzoni , come da Verbale delle Operazioni Peritali.

- 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 (vedi allegato n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 12.12.2022 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (allegato n. 3), risulta completa.

Nell' Atto di Pignoramento viene pignorato :

in Comune di Caravate, via Fornazze 7

abitazione disposta su due livelli, composta da un locale oltre servizi al piano terra e un locale oltre servizi al piano primo, collegati tra loro da scala interna di proprietà, con annessa area pertinenziale, censito come segue:

N.C.E.U. foglio n.2 ,

**mappale n. 449** via Fornazze n. 7 piano T-1,

Cat A/3, Cl 7, vani 5 rendita € 253,06.

CATASTO TERRENI foglio n.9

**mappale n.2011**, Semin. arb. Cl 4 ha 0.00.50 r.d. € 0,18 r.a. € 0,13

**mappale n.2012**, Fabbr. rurale ha 0.00.45

**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:

Comune di Caravate, via Fornazze n. 7

**N.C.E.U.** foglio n.2 ,

mappale n. 449 via Fornazze n. 7 piano T-1, Cat A/3, Cl 7, vani 5, Rendita € 253,06.

abitazione disposta su due livelli, composta da un locale oltre servizi al piano terra e un locale oltre servizi al piano primo, collegati tra loro da scala interna di proprietà, con annessa area pertinenziale

**CATASTO TERRENI** foglio n. 9

mappale n. 2011, Semin. Arb., Cl 4, ha 0.00.50, R.d. € 0,18, R.a. € 0,13  
mappale n. 2012, Fabbr. rurale ha 0.00.45

### **CONFINI**

dell'appartamento al mappale n. 449: proprietà di terzi, accesso comune, proprietà di terzi su due lati

del mappale n. 2011: proprietà di terzi su quattro lati

del mappale n. 2012: proprietà di terzi su tre lati, stessa proprietà al mappale n. 449 def. 2

N.B. la via principale è la via Fornazze ma l'immobile è raggiungibile solo pedonalmente attraverso una scalinata dalla via pedonale Vicolo del Sasso.

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

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

Per maggior completezza documentale andrebbe specificato meglio l'indirizzo esatto, l'accesso all'immobile avviene infatti attraverso la piccola via pedonale Vicolo del Sasso.

### **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 all'Esecutato:

**1)** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il 10.02.1954, per la quota della piena proprietà giusto **Atto di Compravendita del 29.06.2005** a rogito Dott. De Giovanni Orazio, Notaio in Lodi (MI), Rep. n. 235319/10455, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 29.07.2005**, Reg. Gen. 12774, fattone dai Sig. ri

BUTTIGLIONE Natale, nato a Modugno (BA) il 30.07.1962, C.F. BTTNLT62L30F262N

Per diritti di ½ di piena proprietà

MARCANTE Marina Ludovica, nata a Cittiglio (VA) il 20.05.1962, C.F. MRCMNL62E60C751K

Per diritti di ½ di piena proprietà

Nell'atto il [REDACTED] acquista:

Comune di Caravate, via Fornazze 7

**N.C.E.U.** foglio n.2 ,

mappale n. 449 via Fornazze n. 7 piano T-1, Cat A/3, Cl 7, vani 5 rendita € 253,06.

abitazione disposta su due livelli, composta da un locale oltre servizi al piano terra e un locale oltre servizi al piano primo, collegati tra loro da scala interna di proprietà, con annessa area pertinenziale

**CATASTO TERRENI** foglio n.9

mappale n. 2011, Semin. Arb., Cl 4, ha 0.00.50, R.d. € 0,18, R.a. € 0,13

mappale n. 2012, Fabbr. rurale ha 0.00.45

### **2) ai sigg.i**

**BUTTIGLIONE** Natale, nato a Modugno (BA) il 30.07.1962 CF . BTTNLT62L30F262N

Per diritti di ½ di piena proprietà

**MARCANTE** Marina Ludovica, nata a Cittiglio (VA) il 20.05.1962 . C.F. MRCMNL62E60C751K

Per diritti di ½ di piena proprietà

I beni pervennero

giusto **Atto di Compravendita del 05.05.1988** a rogito Dott. Andrea Bortoluzzi , Notaio in Cuvio (VA), Rep. n. 18584, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 03.06.1988**, ai nn. 7228/5422,

fattone dai Sig. ri

FRANZETTI Beniamina Maria, nata a Varese (VA) il 29.01.1936 CF. FRNMMN36A69L682G

Per diritti di ½ di piena proprietà

FRANZETTI Severina Rosanna, nata a Caravate (VA) il 07.08.1941 CF .FRNSRN41M47B732I

Per diritti di ½ di piena proprietà

Nell'atto i sigg.i Buttiglione e Marcante acquistano :

piena ed intera proprietà di fabbricato rurale con annessa area di pertinenza ,sito in comune amministrativo di Caravate

CATASTO TERRENI partita 2640

Mapp.le 449/2 fabbricato rurale di are 00.30

Mapp.le 2011 semin arb. Cl4 are 00.50

CATASTO URBANO

Mapp.le 2012 fabbr.rur su cui si estende il 451 are 00.45

N.B. Si precisa che il mappale 2012 consiste in area nuda destinata a corte

- 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;**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo al signor:

██████████ (C.F. ██████████), nato a ██████████ (██████) il ██████████, per la quota della piena proprietà

**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 Relazione Ipotecaria ventennale ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.c. redatta in data redatta 12.12.2022 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto all' Esecutato, in forza dei seguenti Titoli:

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all' Esecutato:

**1)** ██████████ (C.F. ██████████) nato a ██████████ (██████) il ██████████, per la quota della piena proprietà

giusto **Atto di Compravendita del 29.06.2005** a rogito Dott. Giovanni Orazio, Notaio in Lodi (MI), Rep. n. 235319/10455, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 29.07.2005**, Reg. Gen. 12774,

fattone dai Sig. ri

BUTTIGLIONE Natale, nato a Modugno (BA) il 30.07.1962 C.F. BTTNTL62L30F262N, per diritti di ½ di piena proprietà e MARCANTE Marina Ludovica, nata a Cittiglio (VA) il 20.05.1962, C.F. MRCMNL62E60C751K, per diritti di ½ di piena proprietà.

Nell' atto il ██████████ acquista:

Comune di Caravate, Via Fornazze n. 7

**N.C.E.U.** foglio n. 2,

mappale n. 449 Via Fornazze n. 7, piano T-1, cat A/3, cl 7, vani 5 rendita €253,06.

abitazione disposta su due livelli, composta da un locale oltre servizi al piano terra e un locale oltre servizi al piano primo,collegati tra loro da scala interna di proprietà,con annessa area pertinenziale

**CATASTO TERRENI** foglio n.9

mappale n. 2011, Semin. Arb. Cl 4 ha 0.00.50 R.d. € 0,18 R.a. € 0,13

mappale n.2012, Fabbr. rurale ha 0.00.45

**2)** Ai Sig. ri **BUTTIGLIONE** Natale, nato a Modugno (BA), il 30.07.1962, C.F. BTTNTL62L30F262N, Per diritti di ½ di piena proprietà e **MARCANTE** Marina Ludovica, nata a Cittiglio (VA) il 20.05.1962, C.F. MRCMNL62E60C751K, per diritti di ½ di piena proprietà, I beni pervennero giusto **Atto di Compravendita del 05.05.1988** a rogito Dott. Andrea Bortoluzzi, Notaio in Cuvio (VA), Rep. n. 18584, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 03.06.1988**, ai nn. 7228/5422, fattone dai Sig. ri: FRANZETTI Beniamina Maria, nata a Varese (VA) il 29.01.1936, (C.F. FRNMMN36A69L682G), Per diritti di ½ di piena proprietà  
FRANZETTI Severina Rosanna, nata a Caravate (VA) il 07.08.1941, (C.F. FRNSRN41M47B732I), per diritti di ½ di piena proprietà.

Nell'atto i Sig. ri Buttiglione e Marcante acquistano:

piena ed intera proprietà di fabbricato rurale con annessa area di pertinenza, sito in comune amministrativo di Caravate

CATASTO TERRENI partita 2640

Mapp.le 449/2 fabbricato rurale di are 00.30

Mapp.le 2011 semin. arb. Cl 4 are 00.50

CATASTO URBANO

Mapp.le 2012 fabbr. rurale su cui si estende il 451 are 00.45

N.B. Si precisa che il mappale 2012 consiste in area nuda destinata a corte.

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

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

La provenienza delle Sig. re FRANZETTI è la successione in morte di FRANZETTI Lodovico nato a Caravate il 19.10.1915 e deceduto il 17.08.1985, trascritta a Varese con nota 07.08.1986 ai nn. 10129-7644

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

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

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

Tale richiesta è stata evasa il 23.01.2024 ma non sono stati reperiti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie); non è stato possibile quindi verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento.

Si evidenziano comunque difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale),

Esse, nello specifico, sono le seguenti:

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

La scheda catastale a Piano Terra riporta ancora la suddivisione originaria; attualmente è stato realizzato un unico ambiente soggiorno tramite la demolizione del tavolato che racchiudeva la cucina ed il bagno cieco è ora utilizzato come cottura, in difformità alle normative vigenti, poiché la data di presentazione della scheda risale al 28.04.1993; presumibilmente le difformità sono state realizzate in epoca successiva.

Sempre a questo Piano sono state tamponate due finestre con cartongesso e legno. Il Piano Primo è invece risultato planimetricamente conforme alla planimetria catastale.

Ciò detto, non risulta possibile confermare la Regolarità Catastale dell' immobile né quella Urbanistica che andranno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria, relativa a modifiche distributive interne eseguite in assenza di autorizzazione, e di nuova scheda catastale aggiornata; i relativi costi saranno oggetto di quantificazione.

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di Dichiarazione di Agibilità dell' unità immobiliare in esame.

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

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme né catastalmente né urbanisticamente; sarà necessaria la predisposizione di una pratica edilizia in Sanatoria, per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione e di nuova scheda catastale aggiornata.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

La presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione, permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono i seguenti:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</b>	<b>€</b>	<b>2.400,00</b>	

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

La scheda catastale non ha recepito le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione, nella planimetria del Piano Terra è ancora presente il tavolato che delimitava la cucina; il bagno originario, attualmente utilizzato come cottura, dovrà tornare all' uso originale.

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell' immobile che sarà garantita tramite la presentazione di nuova scheda aggiornata il cui costo viene quantificato come di seguito:

Redazione scheda catastale (€ 450,00 costi tecnici ed € 50,00 diritti)	€	500,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione catastale</b>	<b>€</b>	<b>500,00</b>	

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Caravate – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zone "Nuclei di antica formazione": si tratta di quelle porzioni di territorio comunale che comprendono la parte prevalente del nucleo storico, venutosi a formare negli anni antecedenti alle guerre; in esso sono presenti tipologie originarie a cortina, a corte e, in misura minore, ad edificio singolo.

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 6 – estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto a vincoli particolari di natura storico-artistica;
- Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo culturale-paesaggistico;
- 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.).

I terreni, come da C.D.U. hanno il seguente azionamento:

Mappale n. 2011: parte in nuclei di antica formazione, parte in area boscata;

Mappale n. 2012 (la corte): nuclei di antica formazione.

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

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

Il giorno 23.01.2024 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n.7 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – dell'Avv. Omar Salmoiraghi, Curatore dell'eredità giacente, e con l'ausilio del fabbro ha effettuato l'accesso all'immobile del debitore.

In questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e non a quelle allegate all'ultima pratica edilizia depositata poiché non sono state rinvenute pratiche, ed è stato inoltre effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

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

In occasione del sopralluogo effettuato, il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica).

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

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata libera da persone ma parzialmente ingombra di mobilio ed oggetti e suppellettili. L'immobile risulta essere arredato con mobili di proprietà dell'Esecutato, come meglio descritti nella relazione fotografica e biancheria, stoviglie e suppellettili oggi reliquati.

Lo stato di conservazione dell'unità risulta quindi attualmente mediocre, l'immobile è obsoleto di modesta qualità costruttiva, parzialmente ingombro di arredi e materiali.

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

Come anticipato l'appartamento è risultato libero da persone.

##### **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 eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all' udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell' immobile pignorato;**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 15.12.2023, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Francesco Buzzoni dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; l' accesso è stato forzoso, pertanto non è stato possibile fornire tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito, in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c., e neppure è stato possibile provvedere ad informare l' esecutato che all' udienza - ex Art. 569 C.p.c. - verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

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

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è parte di alcun Condominio; si tratta infatti di un immobile insistente su una porzione di corte di origine rurale.

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

L' immobile non è parte di Condominio.

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

L' appartamento è libero da persone.

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

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

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

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

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

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

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

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

Viene pignorata la **piena proprietà** in capo a:

██████████ (C.F. ██████████), nato a ██████████ (██████) il ██████████, per la quota della piena proprietà.



- **“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;**

Immobile sito in Comune di Caravate, via Fornazze 7

**N.C.E.U.** foglio n. 2,

mappale n. 449 via Fornazze n. 7, piano T-1, Cat A/3, Cl 7, vani 5, rendita € 253,06.

Abitazione disposta su due livelli, composta da un locale oltre servizi al piano terra e un locale oltre servizi al piano primo, collegati tra loro da scala interna di proprietà, con annessa area pertinenziale

**CATASTO TERRENI** foglio n. 9

mappale n. 2011, Semin. Arb., Cl 4, ha 0.00.50, R.d. € 0,18, R.a. € 0,13

mappale n. 2012, Fabbr. Rurale, ha 0.00.45

CONFINI

Dell’ appartamento al mappale n. 449: proprietà di terzi, accesso comune, proprietà di terzi su due lati;

Del mappale n. 2011: proprietà di terzi su quattro lati

Del mappale n. 2012: proprietà di terzi su tre lati, stessa proprietà al mappale n. 449 def. 2.

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

La costruzione dell’ immobile residenziale di cui l’ unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte è stata realizzata probabilmente nel XVI secolo con le caratteristiche forse di un complesso monastico (nella corte vi è una scritta su un portale in pietra datata 1585), nelle adiacenze del Santuario di S. Maria del Sasso; l’ immobile oggetto di perizia, pur essendo certamente antico, come testimoniano anche le murature di notevole spessore, ha subito tali rimaneggiamenti da avere perso l’ identità antica.

- **Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l’ eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’ epoca di realizzazione dell’ opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’ articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’ eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’ istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’ aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’ articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’ articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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



Tale richiesta è stata evasa e non sono stati reperiti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 – Pratiche Edilizie).

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento (si evidenzia la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, vedi allegato n. 9 – Scheda catastale), stante le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, che permetterà di soddisfare anche la conformità urbanistica.

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

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale sita al Piano Terra e Primo; mentre per i terreni ricompresi tra i beni in esame si produce C.D.U. (Vedi allegato n. 11).

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

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile attualmente residenziale, nato forse come complesso monastico o agricolo in diretta dipendenza del santuario di S. Maria del Sasso, probabilmente alla fine del '500 e che ha poi subito nel tempo ristrutturazioni disomogenee.

La localizzazione della zona è periferica (se pur azzonata in centro storico) ma garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti.

L' immobile ha accesso dalla Via Fornazze, da lì si accede - attraverso una scala in pietra - al Vicolo del Sasso, pedonale ed alla piccola area cortilizia di proprietà ma di uso comune, su cui insiste il fronte principale dell' unità pignorata; il fronte retrostante è parzialmente confinante con gli edifici della corte più antica.

Il fabbricato oggetto di Esecuzione, pur avendo una struttura antica, come testimoniato dallo spessore delle murature, ha subito rimaneggiamenti tali che l' identità antica non è più riconoscibile.

La struttura portante dell' edificio cui l' unità è parte è in pietrame e laterizio, con solette in laterocemento; l' immobile si distribuisce su due Piani raggiungibili sia attraverso una scala esterna in pietra di esigue dimensioni che conduce al ballatoio, sia dalla scala interna realizzata parzialmente in legno e pietra.

A Piano Terra l' unità pignorata prospetta sulla piccola corte al mappale 2012 che è parte di Vicolo del Sasso, la via di accesso pedonale.

All' unità pignorata si accede dal portone in legno prospettante sulla corte, si entra direttamente nel soggiorno con camino dove è stata realizzata una scala interna di collegamento ai piani parzialmente rivestita in pietra ed inoltre, sempre dal soggiorno si accede alla cottura (ex bagno), un locale privo di finestre in cui è alloggiata la caldaia; nell' ampio locale soggiorno sono inoltre presenti due finestre che sono state tamponate mentre le altre due prospettano sul Vicolo del Sasso.

Dal locale soggiorno, infine, la scala conduce al Piano Primo, dove un disimpegno garantisce l' accesso alle due camere (una ex cucina) ed al bagno; attraverso una porta in legno si giunge al ballatoio; la camera attualmente è arredata mentre dalla cucina è stato rimosso l' arredo. Dal ballatoio, tramite una scala a pioli (visibile nella relazione fotografica) si arriva al Sottotetto, non indicato in planimetria, di altezza media < 1,50 m, utilizzato come ripostiglio.

L'immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell'epoca di ristrutturazione; le facciate sono ad intonaco bianco, le finestre a Piano Terra presentano inferriate ed i serramenti esterni in legno sono di tipo scorrevole al Piano Primo, essi sono stati in parte sostituiti in luogo delle persiane esterne; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, quelli interni del tipo tamburato; la scala interna, parzialmente rivestita in pietra, è in posizione laterale e l'accesso alla seconda rampa risulta di difficile percorrenza.

L'immobile è composto da un Piano Terra, Primo e presumibilmente un sottotetto non agibile, visibile nella relazione fotografica, a cui non è possibile accedere se non attraverso la scala a pioli posta sul ballatoio.

L'appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 111,30, è confinante su due lati con altre unità immobiliari contigue, sul prospetto principale con il cortile comune, mentre sul fronte retrostante prospetta sulla corte antica.

L'unità immobiliare è autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas è situata nella cottura, i caloriferi sono in alluminio preverniciato di colore bianco, gli Impianti Elettrico ed Idrico sono obsoleti ma indipendenti.

Le finiture dell'immobile sono di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica nei toni chiari, di gusto obsoleto, le pareti ad intonaco in tinta chiara di vari colori, i serramenti esterni in legno con vetrocamera (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica), la porta di ingresso a due battenti in legno e serramenti interni in legno tamburato di scarsa qualità; il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete in monocottura sui toni del blu, gli elementi sanitari sono a terra, mentre la doccia è di modesta qualità.

Fanno parte del lotto, oltre all'immobile, i due terreni:

Il mappale n. 2011 di circa 50 mq catastali - si tratta un piccolo mappale, posto su un declivio scosceso, destinato ad orto, posto sul versante alle spalle dell'abitazione e di accesso difficoltoso.

Il mappale n. 2012 - coincide con il cortiletto pavimentato su cui prospetta l'abitazione e che può essere identificato come un "allargamento" di Vicolo del Sasso; dal cortiletto una ripida scala in cemento conduce al terreno al mappale 2011.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione, risulta problematica a causa del dislivello con la quota esterna e delle dimensioni della scala; sarà necessario prevedere l'installazione di un servoscala per il raggiungimento del piano superiore e, all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge. Infine prevedere la posa di un secondo servoscala per l'accesso al Piano superiore. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 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:**

L'appartamento oggetto di Pignoramento è libero da persone.

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

L'immobile è libero da persone.

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

**eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Nulla si evince al riguardo.

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

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

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

▪ **IPOTECA VOLONTARIA del 29.07.2005 nn. 4843**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.06.2005 Notaio De Giovanni Orazio, sede Lodi (MI), Rep. n. 235329/10456 per la complessiva somma di € 230.000,00 di cui € 115.000,00 di capitale da restituire in anni 20, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA - Milano (C.F. 13263030150), domicilio ipotecario in Milano, Via Tortona n. 33.

Contro:

██████████ (C.F. ██████████), nato a ██████████ (██) il ██████████, per la quota della piena proprietà;

██████████ (C.F. ██████████), nata a ██████████ (██) il ██████████, debitore non datore di ipoteca.

Grava su:

**N.C.E.U.** foglio n. 2 , Comune di Caravate, Via Fornazze n. 7

Mappale n. 449 Via Fornazze n. 7, piano T-1, Cat A/3, Cl 7, vani 5, Rendita € 253,06.

**CATASTO TERRENI** foglio n. 9

mappale n. 2011, Semin. arb., Cl 4, ha 0.00.50, R.d. € 0,18, R.a. € 0,13;

mappale n. 2012, Fabbr. Rurale, ha 0.00.45.

▪ **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 22.11.2022 nn. 17430 Gen./5476 Part.**

In forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese notificato in data 13.10.2022, Rep. n. 2980, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

PRISMA SPV S.R.L., sede Roma (C.F. 11241140158), domicilio ipotecario eletto Avv. Belloni per Prisma SPV (C.F. BLLRRT58H16F205G ), Via Balbo n. 4, Barlassina (Mi).

Contro:

██████████ (C.F. ██████████) nato a ██████████ (██) il ██████████, per la quota della piena proprietà.

Grava su:

**N.C.E.U.** foglio n. 2 , Comune di Caravate, Via Fornazze n. 7

Mappale n. 449 Via Fornazze n. 7, piano T-1, Cat A/3, Cl 7, vani 5, Rendita € 253,06.

**CATASTO TERRENI** foglio n. 9

mappale n. 2011, Semin. arb., Cl 4, ha 0.00.50, R.d. € 0,18, R.a. € 0,13;  
mappale n. 2012, Fabbr. Rurale, ha 0.00.45.

**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;**

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

Tale richiesta è stata evasa e non sono stati reperiti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie):

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità,

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un appartamento e di terreni, facente parte di una più ampia corte situata in zona di centro storico; non si rilevano potenzialità edificatorie residue.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si evidenzia la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale) e l'inesistenza di pratiche edilizie depositate, stante le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sarà dunque necessario:

- 1) presentare una C.I.L.A. per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, che permetterà di soddisfare la conformità urbanistica;
- 2) Predisporre nuova scheda catastale aggiornata che recepisca le indicazioni della Sanatoria.

Esse nello specifico sono:

**DIFFORMITA' URBANISTICHE**

La presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione, permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono i seguenti:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</b>	<b>€</b>	<b>2.400,00</b>	

**DIFFORMITA' CATASTALI**

La scheda catastale non ha recepito le modifiche effettuate in assenza di autorizzazione, nella planimetria del Piano Terra è ancora presente il tavolato che delimitava la cucina; il bagno originario, attualmente utilizzato come cottura, dovrà tornare all' uso originale.

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell' immobile che sarà garantita tramite la presentazione di nuova scheda aggiornata il cui costo viene quantificato come di seguito:

Redazione scheda catastale (€ 450,00 costi tecnici ed € 50,00 diritti)	€	500,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione catastale</b>	<b>€</b>	<b>500,00</b>	

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

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

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

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

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

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

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

**LOTTO A**

**1. Appartamento a Piano Terra e Primo - mappale n. 449**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Appartamento	Mq 111,30	x	100%	=	Mq 111,30	=	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>					<b>=</b>	<b>Mq 111,30</b>	

**2. Terreni - mappale n. 2011 e n.2012**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Terreno mapp.le 2011	Mq 50		100%		Mq 50	+	
Terreno mapp.le 2011	Mq 45	x	100%	=	Mq 45	=	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE TERRENI</b>					<b>=</b>	<b>Mq 95</b>	

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, né indicazioni circa la regolare manutenzione degli stessi.

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

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

L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Caravate sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/23, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come D1 - periferica unica - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 850,00 ed € 1.050,00 per metro quadrato commerciale.

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, la difficoltà di accesso e lo stato manutentivo, la presenza di un bagno solo a Piano Primo mentre quello a Piano Terra è comunque accessibile solo dal soggiorno e mancante di antibagno, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 850,00/mq commerciale

Per i terreni, stante la localizzazione scoscesa del mapp. 2011 e stante l'attuale utilizzo come corte del mapp. 2012 si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 20,00/mq commerciale.

**LOTTO A: Appartamento al P. Terra e Primo - mappale n. 449 oltre Terreni ai mappali n. 2011 e n. 2012**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 111,30	x	€ 850,00/mq	=	€ 94.605,00	+
Terreni	Mq 95,00	x	€ 20,00/mq	=	€ 1.900,00	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>					<b>= € 96.505,00</b>	

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

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

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE			ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO A	Appartamento e terreni	€ 96.505,00	x	5%	= € 4.825,25

- **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;**

Come già enunciato, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non risulta conforme catastalmente né urbanisticamente; è prevista la regolarizzazione tramite:

Redazione scheda catastale(€450,00costi tecnici e €50,00 diritti)	€	500,00	+
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>500,00</b>	

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>2.400,00</b>	

- 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	= €	96.505,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	4.825,25	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE e URBANISTICA	= €	2.900,00	=
<b>VALORE FINALE LOTTO A</b>	<b>= €</b>	<b>88.779,75</b>	

Diconsi Euro Ottantottomilasettecentosettantanove/75

Che arrontonderemo ad **€uro 89.000,00 (€ ottantanovemilamila/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 allegare alla relazione di stima;**

Vedi allegato n. 8 – 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 28.03.2024.

- 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) al/i debitore/i la perizia di stima;**

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 12 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

**lavorate dalla cancelleria o dal G.E.; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell' unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;**

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

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

Viene prodotta copia della perizia in conformità a quanto stabilito dalla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008 – vedi allegato n. 13.

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

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Francesco Buzzoni 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. 14). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 15).

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

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

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Pratiche Edilizie
Allegato n. 6	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9	Schede Catastali
Allegato n. 10	Provenienze 1988
Allegato n. 10 bis	Provenienze 2005
Allegato n. 11	CDU Comune Caravate
Allegato n. 12	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 13	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 14	Check List
Allegato n. 15	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 28.05.2024.

Malnate (Va), 10.02.2024

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