

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

**30/2023 R.G.E.**

Dott. Giacomo Puricelli

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

MASSIMO Nicola Massimo

████████████████████  
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 12.08.2023 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. Thomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) - in merito all'incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento. Il Custode ha provveduto a programmare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di Pignoramento per il giorno 21.09.2023 ma, non avendo avuto possibilità di accesso al fabbricato, è stato fissato un accesso successivo per il giorno 28.09.2023.

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

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

L'Atto di pignoramento (vedi allegato n.1) e la relativa nota di trascrizione (vedi allegato n. 2) risultano completi ed idonei; in merito alla Certificazione Notarile, redatta in data 02.05.2023 dal Dott. FRANCESCA ROMANA GIORDANO, Notaio in Milano (vedi allegato n. 3), essa risulta completa.

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

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

**Catasto Fabbricati del Comune di Arcisate, Sez. AR:**

- **Foglio 10, mappale n. 1166 sub. 505.**

**Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00,**

**Strada della Bevera snc, Piano Terra.**

**(ex mapp.1166 sub 22 ex sub.7.subb 24-25 ex subb 2-6 e sub 26 ex sub .3 )**

Fabbricato artigianale posto al Piano Terreno, sito in Comune di Arcisate (Va), strada della Bevera snc composto come da planimetria catastale da bagno, magazzino, due piccoli uffici e due locali lavorazioni.

**Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:**

- **Foglio 09, mappale n. 806**

**Semin.arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra €5,32**

Trattasi di area libera edificabile di circa 710 mq catastali sita in zona semicentrale del Comune di Arcisate

**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;**



- TURAZZI Denise, Walter e C. snc con sede in Arcisate (CF 00311350128)  
Nell'atto acquista la Piena proprietà di  
*CF sez AR foglio 10 mapp.1166 sub 505 cat D/1 Piano Terra*

2) a **TURAZZI Denise, Walter e C. snc** con sede in Arcisate (CF 00311350128)  
ex TURAZZI Biagio e Silvio snc per la quota intera  
il bene Opificio al mapp.le 1166 sub 505 ( e precedenti identificativi)  
pervenne in forza di:

**in parte**

con scrittura privata di **compravendita** in autentica del 18.01.1991 rep.32399/4347  
Notaio Elisa LEGGIO in Seregno, **trascritta il 14.02.1991** ai nn.2656/2065

**in parte**

con atto di **compravendita** del 14.09.2000 rep.32959 ,Notaio Sergio ROVERA in Gavirate,  
**trascritto il 21.09.2000** ai nn.14786/9401

**in parte**

con atto di **compravendita** del 12.10.2000 rep.61363, Notaio Maria teresa SCHETTINO in  
Seregno, **trascritto il 07.11.2000** ai nn.17837/11170

risulta inoltre trascritto **atto unilaterale di obbligo edilizio** del 14.12.2000  
rep. 35381, Notaio Sergio Rovera in Gavirate, **trascritto il 11.01.2001** ai nn 485/351  
(atto relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione, eseguite e collaudate)

**per il Terreno**

1) **Atto di Compravendita del 12.09.214** a rogito Dott. Carmelo Candore, Notaio in  
Arcisate (Va), Rep. n. 41804/34569, trascritto a Varese (Va) in data **15.09.2014** ai nn.  
12241/8492 (vedi allegato n. 5-5 bis),  
fattone da:

- **ANTIQUA IMMOBILIARE s.s.** con sede in Milano (CF 97460810159)  
Nell'atto acquista la Piena proprietà di  
*Catasto Terreni Comune di Arcisate sez A foglio 09 mapp.806 are 07.10*

2) Ad ANTIQUA IMMOBILIARE s.s. con sede in Milano (CF 97460810159) in forza di  
**Atto di Compravendita del 30.09.2009** a rogito Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese  
(Va), Rep. n. 75286/14143, trascritto a Varese (Va) in data **26.10.2009** ai nn.  
19105/11682 (vedi allegato n. 5-5 bis),  
fattone da:

- **ANTIQUA PROGETTI SRL** con sede in Milano (CF 04427410966)  
Nell'atto acquista la Piena proprietà di  
*Catasto Terreni Comune di Arcisate sez A foglio 09 mapp.806 are 07.10*

3) Ad ANTIQUA PROGETTI SRL con sede in Milano (CF 04427410966) in forza di  
**Atto di Compravendita del 12.06.2006** a rogito Dott. Carlo Giani, Notaio in Varese  
(Va), Rep. n. 75286/14143, **trascritto** a Varese (Va) in data **04.07.2006** ai nn.  
16016/9621 (vedi allegato n. 5-5 bis), fattone da:  
PINARDI Giovanna, nata a Besano il 06.07.1910 (CF PNRGNN10L46A819X )  
Nell'atto acquista la Piena proprietà di  
*Catasto Terreni Comune di Arcisate sez A foglio 09 mapp.806 are 07.10*

alla sig.a **PINARDI Giovanna**, nata a Besano il 06.07.1910 (CF PNRGNN10L46A819X )  
la Piena proprietà di  
*Catasto Terreni Comune di Arcisate sez A foglio 09 mapp.806 are 07.10*  
*in forza di provenienza ultraventennale*

- **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 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, si rileva, al ventennio, che i passaggi di proprietà non sono avvenuti in forza di Successione.

**C) Verificare, anche con controlli presso l' Ufficio Tecnico del Comune:**

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

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Arcisate Richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo gli immobili, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 6):

**per l'immobile**

**1) P.E. n 1461/ 67**

(costruzione n.2 capannoni)

Intestata a Finzoo provini

**2) C.E. n 106/ 94**

Concessione Edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da agricola ad artigianale e la costruzione di una tettoia ad uso deposito,

per n .3 fabbricati via Cascina Cattafame mapp. 1166 subb.24-25-26)

Intestata a TURAZZI Denise , Walter & c snc

**3) P.E. n 59/ 2011**

Ampliamento capannoni

Intestata a TURAZZI Denise , Walter & c snc - RESPINTA-

**per l'area di pertinenza del fabbricato**

(che comprendeva tutto il compendio)

**4) P.E. n 1153/ 65**

(costruzione abitazione)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1166

**5) P.E. n 1149/ 65**

(costruzione capannone)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1980

**6) P.E. n 1094/ 64**

(costruzione n.6 capannoni)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1174-1895-2484

**7) P.E. n 984/ 63**

(costruzione n.7 capannoni)

Intestata a Provini Italiana mapp.li 1166-2217-1174

**8) P.E. n. 837/ 62**

(costruzione n.5 capannoni)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1166-2217

**9) P.E. n 820/ 62**

(costruzione n.4 capannoni prefabbricati)

Intestata a Finzoo Provini

## 10) P.E. n 541/ 58

(costruzione porcilaia)

Intestata a Soc.Provini Italiana

Al fine di verificare la **regolarità urbanistica** dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegata all'ultima pratica edilizia agli Atti, la C.E. in sanatoria n. 106/94; dalla disamina del progetto presentato è emersa l'esistenza di una serie di modeste difformità:

### **difformità edilizie**

Sono state demolite e rimosse le partizioni che identificavano le zone di reparto verniciatura e di reparto lavorazione, il capannone ora si presenta come un ampio locale aperto ove sono residuati ,rispetto al raffronto con l'ultima planimetria efficace depositata,il bagno, i due uffici ed un piccolo locale ripostiglio situato nella zona centrale del locale.

Sarà necessario ,per ottenere la conformità urbanistica, presentare una pratica edilizia di sanatoria per Opere Interne eseguite in assenza di Autorizzazione,di cui saranno previsti i costi.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata.

La planimetria catastale in realtà corrisponde alla planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria ,l'ultima pratica depositata in atti (vedi allegato n. 8),ed è ragionevole presumere che le modifiche siano state realizzate successivamente a tale data

Nello specifico esse coincidono con le difformità edilizie come di seguito:

### **difformità catastali**

Sono state demolite e rimosse le partizioni che identificavano le zone di reparto verniciatura e di reparto lavorazione, il capannone ora si presenta come un ampio locale aperto ove sono residuati, rispetto all'ultima planimetria efficace depositata, il bagno, i due uffici, ed un piccolo locale ripostiglio situato nella zona centrale del locale.

Sarà necessario, facendo seguito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, predisporre nuova scheda aggiornata che recepisca le modifiche e di cui saranno contemplati i costi

Ciò detto ed enunciato, **non è pertanto possibile confermare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile.**

### **Per il terreno**

Al mappale n.806 non sono state reperite pratiche edilizie che abbiano interessato il mappale.

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

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

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

Come enunciato in risposta al quesito a seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 106/94, è emersa l'esistenza di alcune difformità. I costi presunti necessari all'adeguamento dell'unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

1. La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico un CILA in Sanatoria,opere interne eseguite in assenza di autorizzazione e relativa sanzione amministrativa
  2. La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate
- Come di seguito:

Redazione P.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	+
Redazione nuova scheda catastale	€	450,00	=

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

Nulla si evince al riguardo, salvo l'**atto unilaterale di obbligo edilizio** del 14.12.2000 rep. 35381, Notaio Sergio Rovera in Gavirate, **trascritto il 11.01.2001** ai nn 485/351 (è un atto relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione, eseguite e collaudate) *Riguardava l'obbligo alla realizzazione degli allacciamenti ai servizi del complesso immobiliare costituito dai capannoni, di cui l'immobile è parte, ma ad oggi le opere relative sono state realizzate e collaudate*

**e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;****In riferimento all'immobile**

mappale n. **1166 sub. 505**. al Foglio 10 sez. A NCEU Arcisate  
Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00

Non si evince l'esistenza di edificabilità residua né di cessioni di cubatura, l'immobile ricade in zona azzonata come "P5 dell'industria", normata art.160 e seguenti del PdR, che tra l'altro tra i fondamenti invariati stabilisce che -"la nuova edificazione ammessa dovrà perseguire il fine di ridurre le negatività ambientali indotte dagli insediamenti esistenti"

**In riferimento al terreno**

Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:

Foglio 09, **mappale n. 806** Semin.arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra €5,32

Il mappale ricade

1) ex Piano delle Regole del PGT di Arcisate esso risulta azzonato in zona "T3 della città contemporanea in trasformazione", normato dall'art 97 e seguenti delle NTA del Piano delle Regole con iseguenti indici

Superficie coperta = 30%

Altezza massima edifici = 8,50m

Superficie filtrante = 35%

Indice di edificabilità territoriale= 0,35mq/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima = 0,45mq/mq

Esso produrrebbe quindi una superficie edificabile di circa mq 710 x0,35= 248,50 mq,

in ogni caso il rispetto delle necessarie distanze dai confini a causa della forma lunga e stretta del mappale, ed il vincolo della fascia di rispetto stradale insistente parzialmente sullo stesso impediscono di esercitare direttamente sul mappale la potenzialità edificatoria, limite che verrà considerato il fase di valutazione

2) In ambito di paesaggio P3 della città strutturata, disciplinato dall'art 146 e seguenti della disciplina generale PdR

3) In gamma funzionale GF2, disciplinato dall'art.71 e seguenti della disciplina generale PdR

4) In ambito di urbanizzazione SUI, disciplinato dall'art.76 e seguenti della disciplina generale PdR

5) In fascia di rispetto ferroviario, disciplinato dall'art.82 e seguenti della disciplina generale PdR

Ed infine, ricade in classe di fattibilità II, disciplinata dall'art.3.2 delle norme geologiche in attuazione

**C) 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.;****- In riferimento all'immobile**

al Foglio 10, mappale n. **1166 sub. 505**.

Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00

Non si evince l'esistenza di vincoli specifici sull'edificio, salvo quelli di zona ex PGT

### **In riferimento al terreno**

Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:

Foglio 09, **mappale n. 806** Semin.arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra €5,32

Non si rilevano vincoli specifici salvo quelli già indicati al punto precedente, fascia di rispetto ferroviario, classe geologicaII et cetera

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

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

Il giorno 28.09.2023, in occasione del sopralluogo presso l' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 10 - Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario - il Sig. Thomas MAROCCO dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - ha avuto accesso all'immobile grazie alla presenza dell'esecutato ; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegatae all'ultima pratica edilizia depositata ed è stato effettuato il 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 confronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 11-11 bis - Relazione fotografica).

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

In occasione del sopralluogo effettuato l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata libera da persone. I locali sono occupati solo da pochi arredi e materiali edili. Lo stato di conservazione dell'unità risulta pessimo,va evidenziato che si è constatato che la copertura dell'immobile è in amianto (Tipo eternit) ammalorato del quale andrà prevista la rimozione e lo smaltimento, si rilevano tracce di umidità di risalita su alcune delle pareti, forse anche a causa dello stato di abbandono e le finiture, nel complesso, sono obsolete e di media qualità.L'area di pertinenza è parzialmente invasa dalla vegetazione spontanea cresciuta a causa dello stato di abbandono.

#### **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 già enunciato, l' immobile è risultato libero da persone ma parzialmente ingombro di materiali residui dell'attività precedente.

#### **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 precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all' udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell' immobile pignorato;**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 28.09.2023, al Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, è stato possibile a fornire all' Esecutato tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c. e che all' udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

**E) 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 un Condominio.

L'accesso all'unità oggetto di Pignoramento avviene in maniera indipendente attraverso il cancello esistente sull'area di pertinenza che si affaccia sulla viabilità interna del compendio immobiliare costituito dai capannoni (ex porcilaie).

**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 un Condominio.

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

L' immobile è risultato libero da persone.

**G) 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.

**H) 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 proprietà in capo a:

██████████ con sede in ██████████ via ████████ n. █████ (CF ██████████)

Per la 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;**

**Catasto Fabbricati del Comune di Arcisate, Sez. AR:**

- **Foglio 10, mappale n. 1166 sub. 505.**

**Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00,**

**Strada della Bevera snc , Piano Terra.**

**(ex mapp.1166 sub 22 ex sub.7.subb 24-25 ex subb 2-6 e sub 26 ex sub .3 )**

Fabbricato artigianale posto al Piano Terreno, sito in Comune di Arcisate (Va), strada della Bevera snc composto come da planimetria catastale da bagno, magazzino, due piccoli uffici e due locali lavorazioni.

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico e dall' atto di provenienza, sono i seguenti: mappale 1166 subalterni n.1,507,506,23,10

**Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:**

- **Foglio 09, mappale n. 806**

**Semin.arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra €5,32**

Trattasi di area libera edificabile

I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico e dall' atto di provenienza, sono i seguenti: strada, mappali 2172,2161,5083,805 e 6589

- **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 è stata realizzata in forza della Pratica Edilizia **P.E. n 541/58** (costruzione porcilaia) Intestata a Soc.Provini e successive varianti.

- **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;**

Come enunciato in risposta al quesito, a seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla C.E. in sanatoria n. 106/94, è emersa l' esistenza di alcune difformità, realizzate, presumibilmente, nel lasso di tempo intercorso dall'atto di acquisto ad oggi, esse riguardano:

**difformità edilizie**

Come enunciato in risposta al quesito a seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 106/94, è emersa l'esistenza di alcune difformità

Sono state demolite e rimosse le partizioni che identificavano le zone di reparto verniciatura e di reparto lavorazione, il capannone ora si presenta come un ampio locale aperto ove sono residuati ,rispetto all'ultima planimetria efficace depositata,il bagno, i due uffici,ed un piccolo locale ripostiglio situato nella zona centrale del locale.

Sarà necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria per Opere Interne eseguite in assenza di autorizzazione,di cui saranno previsti i costi.

I costi presunti necessari all' adeguamento dell' unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

- 1) La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico un CILA in Sanatoria, e relativa sanzione amministrativa
- 2) La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	+
Redazione nuova scheda catastale	€	450,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>2.850,00</b>	

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

In allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 7) relativo al Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:

Foglio 09, mappale n. 806, Seminativo arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra € 5,32

#### **b. Sommara 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.**

#### **LOTTO A**

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato di origine rurale e dall'area di pertinenza, con una superficie coperta di circa 377,50 mq.

Il fabbricato, edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso, nasce come fabbricato per allevamento animali (polli o suini) ed è caratterizzato da una struttura molto semplice prefabbricata, con tetto a due falde con campate in ferro poi tamponata con pannelli isolanti e con copertura in eternit, l'immobile è dotato di ampi portoni scorrevoli in lamiera zincata sui lati corti

Nel tempo l'immobile è stato trasformato, per utilizzarlo come laboratorio artigianale / produttivo, nel caso in esame una falegnameria, tramite l'inserimento degli Impianti, la realizzazione dei bagni, delle partizioni per le lavorazioni e della zona uffici, la pavimentazione ammalorata è in cemento industriale, salvo che nella zona bagni ed uffici ove è presente una piastrellatura in ceramica. I serramenti sono a vetro semplice di modesta qualità ed il fabbricato nel suo complesso è dotato di scarso isolamento termico.

L'accesso pedonale e carraio al Lotto avviene sia dalla via di percorrenza interna al complesso dei capannoni attraverso un cancello carraio, sia attraverso un passaggio in comune con altri subalterni attraverso un cancello carraio elettrificato, poichè il capannone è dotato di accessi ed aperture scorrevoli sui due lati più corti esso può avere il proprio accesso disimpegnato sia singolo che in comune.

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, l'interno del capannone risulta complanare alla quota esterna del cortile comune pavimentato in ghiaietto e cemento mentre, all' interno, è necessario realizzare un percorso pavimentato; sarà comunque necessario provvedere ad "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale, la posa di adeguati elementi

sanitari, del tipo sospeso, di un piatto doccia a filo pavimento con sedile ribaltabile. I costi necessari per la realizzazione delle suddette opere saranno pari a circa € 12.000,00.

## **LOTTO B**

Il compendio immobiliare è costituito da un terreno edificabile di forma rettangolare allungata producente una modesta volumetria, situato in zona semi-periferica dell'abitato, è contiguo ad altri terreni edificabili, è inoltre situato adiacenza al tracciato ferroviario Varese - Mendriso, che in questo tratto è in trincea, ad una quota notevolmente inferiore rispetto alla quota del terreno, il lotto è incolto e attualmente ingombro di rovi ed accessibile dalla viuzza sterrata che si diparte dalla via Sant' Alessandro.

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

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

In occasione del sopralluogo effettuato in data 28.09.2023, l'immobile è risultato libero da persone, lo stesso dicasi del terreno

- **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.

- **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:

- **Pignoramento** del **26.01.2023** rep.2494/2023 Unep Corte di Appello di Milano (Ufficiale Giudiziario) **trascritto** in data **21.04.2023** ai nn.8359/5754

A favore di:

Massimo Nicola Massimo, nato a Milano il 20.08.1962 CF MSSNLM62M20F205I.,

Contro:

████████████████████, sede ██████ CF ██████

per la quota intera di proprietà

Grava su:

Catasto Fabbricati del Comune di Arcisate, Sez. AR:

Foglio 10, mappale n. 1166 sub. 505.

Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00,

Strada della Bevera snc , Piano Terra.

Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:

Foglio 09, mappale n. 806

Semin.arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra €5,32

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **16.01.2023** ai nn. 2887/348 in forza di atto giudiziario del 12.08.2021 rep 3774/2021 Tribunale di Busto Arsizio

A favore di:

M.D.E. di Mauro Limido, con sede in Origgio, C.F. 0290696970120,

domicilio ipotecario eletto non indicato in nota:

per la complessiva somma di € 33.633,00 di cui € 27.600,00 di capitale

Contro:

████████████████████, sede ██████ C.F. ██████

per la quota intera di proprietà

Grava su:

Catasto Fabbricati del Comune di Arcisate, Sez. AR:

Foglio 10, mappale n. 1166 sub. 505.

Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00,

Strada della Bevera snc, Piano Terra.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **15.11.2012** ai nn 18673/2731 Cancellata con annotazione n. 2469 del 28.11.2013 (cancellazione totale)
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **05.12.2011** ai nn 21695/4467 Svincolata dal bene in oggetto con annotazione n.2470 del 28.11.2013 (restrizione di beni)
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **13.03.2009** ai nn 4449/839 cancellata con annotazione n.3614 del 14.12.2011 (cancellazione totale)

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

- **Verificare 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 Arcisate Richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento.



Tale richiesta è stata evasa ed è stata pertanto reperita copia dei seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 6):

**per l'immobile**

**1) P.E. n 1461/ 67**

(costruzione n.2 capannoni)

Intestata a Finzoo provini

**2) C.E. n 106/ 94**

Concessione Edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da agricola ad artigianale e la costruzione di una tettoia ad uso deposito,

per n .3 fabbricati via Cascina Cattafame mapp. 1166 subb.24-25-26)

Intestata a TURAZZI Denise , Walter & c snc

**3) P.E. n 59/ 2011**

Ampliamento capannoni

Intestata a TURAZZI Denise , Walter & c snc – RESPINTA-

**per l'area di pertinenza del fabbricato**

(che comprendeva tutto il compendio)

**4) P.E. n 1153/65**

(costruzione abitazione)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1166

**5) P.E. n 1149/65**

(costruzione capannone)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1980

**6) P.E. n 1094/64**

(costruzione n.6 capannoni)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1174-1895-2484

**7) P.E. n 984/63**

(costruzione n.7 capannoni)

Intestata a Provini Italiana mapp.li 1166-2217-1174

**8) P.E. n 837/62**

(costruzione n.5 capannoni)

Intestata a Provini Italiana mapp.le 1166-2217

**9) P.E. n 820/62**

(costruzione n.4 capannoni prefabbricati)

Intestata a Finzoo Provini

**10) P.E. n 541/58**

(costruzione porcilaia)

Intestata a Soc.Provini Italiana

Al fine di verificare la **regolarità urbanistica** dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia agli Atti, la C.E. in sanatoria n. 106/94; dalla disamina del progetto presentato è emersa l' esistenza di una serie di modeste difformità:

**difformità edilizie**

Sono state demolite e rimosse le partizioni che identificavano le zone di reparto verniciatura e di reparto lavorazione, il capannone ora si presenta come un ampio locale aperto ove sono residuati ,rispetto al raffronto con l'ultima planimetria efficace depositata,il bagno, i due uffici ed un piccolo locale ripostiglio situato nella zona centrale del locale.

Sarà necessario ,per ottenere la conformità, presentare una pratica edilizia di sanatoria per Opere Interne eseguite in assenza di Autorizzazione,di cui saranno previsti i costi.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata.

Tale planimetria in realtà corrisponde alla planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria ,l'ultima planimetria depositata in atti (vedi allegato n. 8),ed è ragionevole presumere che le modifiche siano state realizzate successivamente a tale data  
Nello specifico esse coincidono con le difformità edilizie come di seguito:

### **difformità catastali**

Sono state demolite e rimosse le partizioni che identificavano le zone di reparto verniciatura e di reparto lavorazione, il capannone ora si presenta come un ampio locale aperto ove sono residuati,rispetto all'ultima planimetria efficace depositata,il bagno, i due uffici,ed un piccolo locale ripostiglio situato nella zona centrale del locale.

Sarà necessario,facendo seguito alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, predisporre nuova scheda aggiornata che recepisca le modifiche e di cui saranno contemplati i costi

Ciò detto ed enunciato, **non è pertanto possibile confermare la regolarità urbanistica e catastale dell' immobile.**

### **Per il terreno**

mappale n. 806 non sono state reperite pratiche edilizie.

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

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

#### ▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

##### **In riferimento all'immobile LOTTO A**

al Foglio 10, mappale n. **1166 sub. 505.**

Cat. D/1, Rendita Catastale € 2.391,00

Non si evince l' esistenza di edificabilità residua né di cessioni di cubatura,l'immobile ricade in zona azzonata come "P5 dell'industria", normata art. 160 e seguenti del PdR, che tra l' altro tra i fondamenti invariati stabilisce che "la nuova edificazione ammessa dovrà perseguire il fine di ridurre le negatività ambientali indotte dagli insediamenti esistenti"

##### **In riferimento al terreno LOTTO B**

Catasto Terreni del Comune di Arcisate, Sez. A:

Foglio 09, **mappale n. 806** Semin.arborato cl 1 are 07.10 rd € 5,13 ra €5,32

Il mappale ex Piano delle Regole del PGT di Arcisate risulta azzonato in zona "T3 della città contemporanea in trasformazione", normato dall'art 97 e seguenti delle NTA del Piano delle Regole con i seguenti indici

Superficie coperta = 30%

Altezza massima edifici = 8,50m

Superficie filtrante = 35%

Indice di edificabilità territoriale= 0,35mq/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima = 0,45mq/mq

Esso produrrebbe quindi una superficie edificabile di circa mq  $710 \times 0,35 = 248,50$  mq,

in ogni caso il rispetto delle necessarie distanze dai confini a causa della forma lunga e stretta del mappale, ed il vincolo della fascia di rispetto stradale insistente parzialmente sullo stesso impediscono di esercitare liberamente la potenzialità edificatoria,limitazione che verrà considerata il fase di valutazione

#### ▪ **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);**

I costi presunti necessari all' adeguamento dell' unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

- La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico un SCIA in Sanatoria, e relativa sanzione amministrativa;
- La redazione di nuova scheda catastale che ricomprendano le difformità rilevate e sanate.

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	+
Redazione nuova scheda catastale	€	450,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>2.850,00</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 del bene.

**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**

**Mappale n. 1166 sub. 505 – Capannone/laboratorio a Piano Terra**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Appartamento P. Terra	Mq 377,50	x	100%	=	Mq 377,50	+	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE CAPANNONE</b>					<b>=</b>	<b>Mq 377,50</b>	

Trattasi di un fabbricato di origine rurale con area perinenziale, producendo una superficie coperta di 377,50 mq.

Il fabbricato, nato alla fine degli anni '50 del secolo scorso nasce come fabbricato per allevamento animali (polli o suini) ed è improntato con una struttura molto semplice prefabbricata, a due falde con campate in ferro successivamente tamponata con pannelli isolanti e con copertura in eternit, dotato di portoni scorrevoli in lamiera zincata sui lati corti

Nel tempo l'immobile è stato trasformato ,per utilizzarlo come laboratorio artigianale / produttivo, nel caso in esame una falegnameria, tramite la realizzazione dei bagni, delle partizioni per le lavorazioni e della zona uffici, la pavimentazione è in cemento industriale, salvo che nella zona bagni ed uffici dove è presente la piastrellatura in ceramica. I serramenti sono a vetro semplice ed il fabbricato nel suo complesso è dotato di scarso isolamento termico.

L'accesso pedonale e carraio al Lotto avviene sia dalla via di percorrenza interna al complesso dei capannoni attraverso un cancello carraio, sia attraverso un passaggio in comune con altri subalterni che attraverso un cancello carraio elettrificato, poichè il capannone è dotato di accessi ed aperture scorrevoli sui due lati più corti esso può avere accesso disimpegnato sia singolo che in comune.

## LOTTO B

### Mappale n. 860 – Terreno

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Terreno	Mq 710,00	x	100%	=	Mq 710,00	+	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE TERRENO</b>					=	<b>Mq 710,00</b>	

Trattasi di terreno edificabile di forma rettangolare allungata producente una modesta volumetria, situato in zona semi-periferica dell'abitato, esso è contiguo ad altri terreni edificabili, inoltre è situato adiacenza al tracciato ferroviario Varese - Mendriso, ma in questo tratto la linea è ad una quota notevolmente inferiore rispetto alla quota del terreno, il lotto è incolto attualmente ingombro di rovi ed accessibile dalla viuzza sterrata che si diparte dalla via Sant'Alessandro

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, gli stessi risultano risalenti all'epoca di ristrutturazione ed in pessime condizioni di manutenzione.

▪ **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;**

### LOTTO A

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 Arcisate 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 – e che riporta per laboratori in stato conservativo normale un valore compreso tra € 325,00 ed € 495,00 per metro quadrato commerciale. In considerazione di quanto fin qui esposto, considerate la posizione periferica, e, per contro, la qualità obsoleta delle finiture interne, l'assenza o quasi degli Impianti la qualità dei serramenti, la scarsità dell'isolamento termico

l'altezza interna ed il "taglio" dei locali e la disposizione degli stessi, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 325,00/mq commerciale, come di seguito:

**LOTTO A: capannone/laboratorio - mappale n. 1166 sub. 505**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Capannone/laboratorio	Mq 377,50	x	€ 325,00/mq	=	€ 122.867,50	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>					<b>= € 122.867,50</b>	

**LOTTO B**

Ex Piano delle Regole del PGT di Arcisate il mappale risulta azionato in zona "T3 della città contemporanea in trasformazione", normato dall'art 97 e seguenti delle NTA del Piano delle Regole con i seguenti indici

Superficie coperta = 30%

Altezza massima edifici = 8,50m

Superficie filtrante = 35%

Indice di edificabilità territoriale= 0,35mq/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima = 0,45mq/mq

Il lotto produrrebbe quindi una superficie edificabile di circa mq 710 x 0,35mq/mq= 248,50 mq,

in ogni caso il rispetto delle necessarie distanze dai confini a causa della forma lunga e stretta del mappale, e del vincolo della fascia di rispetto ferroviario insistente parzialmente sullo stesso impediscono di esercitare liberamente la potenzialità edificatoria, la commerciabilità sarebbe dunque relativa ad un acquisto per accorparlo ad un mappale confinante o all'alienazione sul libero mercato del volume prodotto, stante poi che non sono presenti allacciamenti primari sulle aree contigue l'A.C. probabilmente chiederebbe la realizzazione di un Piano Attuativo, con le urbanizzazioni a scomputo tramite convenzione, una serie di fattori quindi che ne ostacolano l'immediata edificabilità. In considerazione di quanto fin qui esposto, considerate la posizione periferica, effettuate le opportune indagini di mercato anche presso le Agenzie immobiliari della zona, si ritiene di assegnare un valore di € 60,00/mq

**LOTTO B: Terreno - mappale n. 806**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Terreno	Mq 710	x	€ 60,00/mq	=	€ 42.600,00	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO B</b>					<b>= € 42.600,00</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	Capannone/laboratorio	€ 122.867,50	x	5%	=	€ 6.143,38

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO B	Terreno	€ 42.600,00	x	5%	=	€ 2.130,00

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

#### LOTTO A

Durante il sopralluogo è emerso che la copertura a due falde del capannone è costituita da lastre di amianto ( tipo Eternit) all'epoca della costruzione del fabbricato un materiale molto in voga poiché ritenuto "eterno", da cui il nome commerciale, sono stati previsti per lo stesso dei costi di bonifica, approntati su indicazioni ricevute dalla ditta " Baj coperture" di Arcisate che si occupa anche di bonifica e smaltimento coperture in amianto e opera sul territorio, per un costo complessivo presunto di **€ 38.991,60** (ALL. 12 BONIFICA AMIANTO)

Mentre i costi di regolarizzazione urbanistico/ catastale sono i seguenti:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	+
Redazione nuova scheda catastale	€	450,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>2.850,00</b>	

#### LOTTO B

Alla data del sopralluogo non si sono visivamente rilevate situazioni che richiedano costi di bonifica.

- 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:

#### LOTTO A

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€	122.867,60	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€	6.143,38	-
COSTI DI BONIFICA AMIANTO	=	€	38.991,60	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	=	€	2.850,00	=
<b>VALORE FINALE LOTTO A</b>	=	<b>€</b>	<b>74.882,62</b>	

Diconsi Euro settantaquattromilaottocentottantadue/62 che arrotonderemo ad **€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)**

#### LOTTO B

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€	42.600,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€	2.130,00	-
<b>VALORE FINALE LOTTO A</b>	=	<b>€</b>	<b>40.470,00</b>	

Diconsi Euro quarantamilaquattrocentosettanta/00 che arrotonderemo ad  
**€ 40.500,00 (Euro quarantamilacinquecento/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 complessiva di proprietà oggetto di Pignoramento è uguale ad 1/1.

**I) 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. 11 e 11 bis - 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 20.12.2023.

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

Copia della perizia di stima è stata inviata sia agli Esecutati - mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, sia all' intervenuto, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 13 - 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. 14.

**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. Thoma Marocco 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. 15). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 16).

**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 -5 bis	Atti di provenienza
Allegato n. 6	Provvedimenti Edilizi-Abitabilità
Allegato n. 7	CDU
Allegato n. 8	Scheda catastale
Allegato n. 9	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 10	Verbale sopralluogo
Allegato n. 11-11 bis	Relazione fotografica
Allegato n. 12	Bonifica amianto
Allegato n. 13	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 14	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 15	Check List
Allegato n. 16	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 06.02.2024.

Malnate (Va), 20.12.2023

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