

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.

139/2023 R.G.E.

Dott. Giacomo Puricelli

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

MEDIOCREDITO Centrale

Banca del Mezzogiorno

Sig. [REDACTED]

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 30.10.2023 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. Francesco Buzzoni 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 21.11.2023.

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 21.09.2023 dalla Dott. ssa Stefania Argento, Notaio in Roma (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 espropriazione corrispondono ai dati catastali e a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

Catasto Fabbricati del Comune di Vedano Olona

▪ **Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 59.**

Cat. A/2, Cl. 4 vani 5,5, Rendita Catastale € 468,68, Largo Magnani, Piano Terzo e Quarto

Appartamento sito in Piazza San Rocco n.10, (Largo Magnani catastale) composto da due locali oltre servizi al Piano terzo con sovrastanti vani ad uso guardaroba, caldaia, biblioteca e ripostiglio

▪ **Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 69.**

Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq 13 superficie catastale mq 13, Rendita Catastale € 9,40, Largo Magnani, Piano Terra.

Posto auto scoperto al Piano Terreno di un più ampio edificio residenziale di recente edificazione, sito in Comune di Vedano Olona (Va), Piazza san Rocco n. 10 (Largo Magnani catastalmente).

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 -4 bis) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in risposta al quesito precedente.

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

All' Esecutato

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████, (C.F. ██████████) per la quota dell' intero di piena proprietà

I beni pervennero in forza di:

1) Atto di Compravendita del 28.07.2014 a rogito Dott. Carmelo CANDORE, Notaio in Arcisate (Va), Rep. n. 43771/36272, **trascritto** a Varese (Va) in data **29.07.2014** ai nn. 10515/7449 (vedi allegato n.5-5 bis), fattone da:

"**IMMOBILIARE RO.BE.CO. srl**" con sede in Bellinzago Lombardo (MI) C.F. 09956670153

Nell'atto si vende:

"Abitazione di tipo civile censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5 , particella 7235 subalterno 59

-Posto auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 7235 subalterno 69"

2) Alla società "IMMOBILIARE RO.BE.CO. srl" i beni pervennero in forza di **Atto di Compravendita autenticato del 08.05.1990** a rogito Dott. Giacomo MILIOTI, Notaio in Rozzano (MI), Rep. n. 50611/1012, **trascritto** a Varese (Va) in data **04.06.1990** ai nn. 7819/5577 (vedi allegato n. 5 - 5 bis), fattone da:

Società "M.B. srl", con sede in Milano, C.F. 08153840155

La quale vendeva, unitamente ad altri beni, la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Vedano Olona (Va) censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 particelle 2465/9-2465/190-2465/11-2465/12.

La suddetta nota R. Part. 5577 del 1990 è stata rettificata il 24/07/1990 ai R.G. 9817/R.P. 7082 per mancata indicazione dei mappali relativi ad immobili non inerenti la presente certificazione notarile.

3) La società "**IMMOBILIARE RO.BE.CO. srl**" con atto ai rogiti del notaio Giacomo MILIOTI in data 11.10.1993 rep. 59158, **trascritto** il 02.12.1996 ai nn. 15272/10148, **trasferiva la propria sede** sociale da Bellinzago Lombardo (MI) a Milano

NOTE:

con Atto tra

il **Comune di Vedano Olona**, con sede in Vedano Olona, C.F. 00317720126, e la società "**IMMOBILIARE RO.BE.CO. srl**" con sede in Milano (Mi), C.F. 09956670153

Atto autenticato dal Notaio Paola MINA, Notaio in Milano, in data 22.01.1998 rep. 4056, trascritto il 19.02.1998 ai nn. 1853/1313, è stata modificata la convenzione edilizia stipulata con Atto a rogito Notaio Giacomo MILIOTI del 09.04.1990 rep. 50537/1001, trascritta il 05.05.1990 ai numeri 6603/4741.

La modifica ha ad oggetto, unitamente ad altri beni, la piena proprietà del terreno sito in Comune di Vedano Olona (Va), censito al Catasto terreni di detto Comune al F. 15 mapp.le 7235.

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;

L' Esecutato risulta essere proprietario dell' intero e libero di stato.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

Come da Certificazione Notarile - ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. - redatta in data 21.09.2023 dalla Dott. ssa Stefania Argento, Notaio in Roma (vedi allegato n. 3), tra i documenti agli Atti, si evince che il bene in esame è pervenuto all' Esecutato, in forza dei seguenti Titoli:

a ██████████ nato a ████████ (████) il ████████, (C.F. ██████████), per la quota dell' intero di piena proprietà, i beni pervennero in forza di:

1. Atto di Compravendita del 28.07.2014 a rogito Dott. Carmelo CANDORE, Notaio in Arcisate (Va), Rep. n. 43771/36272, **trascritto** a Varese (Va) in data **29.07.2014** ai nn. 10515/7449 (vedi allegato n. 5 bis), fattone da:

"IMMOBILIARE RO.BE.CO. srl" con sede in Bellinzago Lombardo (MI) C.F. 09956670153

Nell' atto si vende:

"Abitazione di tipo civile censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 7235 subalterno 59 - Posto auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 7235 subalterno 69"

2. Alla società "IMMOBILIARE RO.BE.CO. srl" i beni pervennero in forza di:

Atto di Compravendita autenticato del 08.05.1990 a rogito Dott. Giacomo MILIOTI, Notaio in Rozzano (Mi), Rep. n. 50611/1012, **trascritto** a Varese (Va) in data **04.06.1990** ai nn. 7819/5577 (vedi allegato n. 5), fattone da:

"Società M.B. srl", con sede in Milano, C.F. 08153840155

La quale vendeva, unitamente ad altri beni, la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Veduggio (Va) censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 particelle 2465/9 - 2465/190 - 2465/11 - 2465/12.

La suddetta nota R. Part. 5577 del 1990 è stata rettificata il 24/07/1990 ai RG 9817/R.P. 7082 per mancata indicazione dei mappali relativi ad immobili non inerenti la presente relazione.

- **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, si rileva, al ventennio, che i passaggi di proprietà non sono avvenuti in forza di alcuna 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 Vedano Olona 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):

- 1) Concessione Edilizia n. 100-89 del 10.04.90 relativa a nuova costruzione residenziale e commerciale, in forza di Convenzione approvata con delibera di C. Comunale n. 34 del 25.01.90, rilasciata a condizione che il piano sottotetto abbia come unica destinazione d'uso deposito e/o ripostiglio;
- 2) Concessione Edilizia n. 100 - 89 VARIANTE 1 del 10.04.90 relativa a ampliamento su edificio in costruzione;
- 3) Concessione Edilizia n. 100 - 89 VARIANTE 2 del 10.04.90 relativa a variante generale in corso d'opera per opere interne
- 4) Concessione Edilizia n. 100 - 89 VARIANTE 3 del 08.10.1992 relativa a lavori in corso d'opera per unione di due unità immobiliari e modifiche di distribuzione interna.

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. n. 100 - 89 VARIANTE 3; dalla disamina del progetto presentato è emersa l' esistenza di modeste difformità:

al Piano Quarto/sottotetto, allo sbarco della scala proveniente dal soggiorno al Piano Terzo era prevista la realizzazione di un ripostiglio che non è poi stato realizzato, lasciando il vano di sbarco libero, come riportato correttamente nella scheda catastale, sarà necessario predisporre una pratica di sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 15.12.1993, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 8). Ciò detto ed enunciato, **non è pertanto possibile confermare la regolarità urbanistica ma è possibile confermare la regolarità catastale dell'immobile.**

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione reperita, nell' Atto di provenienza, Notaio Carmelo CANDORE del 28.07.2014 Rep. 43771/36272 all' art. 5 si riporta "la parte acquirente prende atto che l' immobile in oggetto è privo del certificato di abitabilità, impegnandosi la parte venditrice a procurarla a sua cura e spese".

Agli atti è stato reperito certificato di agibilità, relativo all' immobile pignorato, il subalterno n. 59 rilasciato il 22 agosto 2014 (vedi all. 7).

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. 100/89 variante 3 del 08.10.1992, ultima pratica agli atti, 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 per opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo:

Come di seguito:

Redazione C.ILA. in Sanatoria	€	1.200,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Totale costi di regolarizzazione	€	2.200,00	

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Trattandosi di unità immobiliare a parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, edificato in forza di Convenzione su di un lotto in cui è stata utilizzata tutta la cubatura, non si evince l'esistenza di edificabilità residua né di cessioni di cubatura.

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

Il Piano delle Regole del P.G.T. – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui insiste il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento come "Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine". La zona in esame è normata dall'Art. 6 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano delle Regole (vedi allegato n. 9 – Estratto P.D.R.); si tratta di quelle porzioni del territorio Comunale che hanno subito le più profonde trasformazioni in epoca recente; la destinazione d'uso prevalente della zona è quella residenziale, il tessuto è misto, con episodi di edifici plurifamiliari multipiano con giardino, risalenti prevalentemente agli anni '60 e '70 del secolo scorso, edifici unifamiliari della medesima epoca ed interventi più attuali.

Dalla disamina delle tavole grafiche relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica;
- Non si rileva l'esistenza di alcun vincolo culturale-paesaggistico;
- La zona non risulta soggetta ad alcun vincolo ecologico, idrogeologico e sismico;
- Si evince, infine, l'esistenza di vincolo ferroviario stante la prossimità della linea Varese-Milano.

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

a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Il giorno 21.11.2023, 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. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – ha avuto accesso all'immobile grazie all'Esecutato che abita l'immobile con la madre; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegate 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 – Relazione fotografica).

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata occupata dall'esecutato che ha dichiarato di abitarvi con la madre.

L'unità è arredata sui vari livelli e lo stato di conservazione risulta buono, le finiture nel complesso sono ben conservate e di media qualità.



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' appartamento è risultato occupato dall' Esecutato e dalla madre dello Stesso.

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 21.11.2023, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Francesco Buzzoni dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha fornito all' Esecutato tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c. e si è informato lo stesso che all' udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

a. L' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è parte di un Condominio denominato "Condominio San Rocco" (C.F. 95021730122), con sede in Vedano Olona (Va), Piazza San Rocco n. 8; il Condominio è amministrato da "Studio Canziani" di Vedano Olona (Va), Via Sciesa n. 10.

A seguito della disamina dei documenti esibiti dall' Amministratore pro tempore (vedi allegato n. 12) risulta che :

- All' unità immobiliare oggetto della presente perizia spettano 37,36millesimi di proprietà;
- L' ammontare medio delle spese condominiali annue è pari a circa € 1.800,00;
- Il totale delle spese condominiali insolte per l' anno in corso e precedente € 8.216,65.

b. L' esistenza di eventuali spese condominiali insolte 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 è parte di un Condominio. In base a quanto emerso dalla disamina della documentazione esibita dall' Amministratore pro-tempore del "Condominio San Rocco", Dott. Canziani (vedi allegato n. 12), si rileva che, in merito all' esercizio dell' anno in corso e precedente risultano spese insolte per € 8.216,65.

Si segnala, inoltre, che - come da Verbale Assemblea straordinaria del 09.06.2022 - il Condominio ha deliberato l' esecuzione di opere di Straordinaria Manutenzione relative a "Risanamento e imbiancatura vani scala".

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 risultato occupato dall' Esecutato.

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:

██████████ nato a ████████ (██████) il ████████, (C.F. ██████████), per la quota dell'intero di 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 Vedano Olona, Sez.

- **Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 59, Cat. A/2, Cl. 4 vani 5,5, Rendita Catastale € 468,68, Largo Magnani, Piano Terzo e Quarto**

Appartamento sito in Piazza San Rocco n.10, (Largo Magnani catastale) composto da due locali oltre servizi al Piano Terzo con sovrastanti vani ad uso guardaroba, caldaia, biblioteca e ripostiglio.

I confini del mappale, desunti dall'elaborato planimetrico e dall'atto di provenienza, sono i seguenti:

CONFINI dei locali a Piano Terzo:

prospetto sul mappale n. 7235 per due lati, subalterni n. 30, 1, 27

CONFINI dei locali a Piano Quarto:

prospetto sul mappale n.7235 per due lati, subalterno n. 30, ancora prospetto sul mappale n. 7235, subalterni n. 26 e n. 27

Catasto Fabbricati del Comune di Vedano Olona, Sez. :

- **Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 69.**

Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq 13 superficie catastale mq 13, Rendita Catastale € 9,40, Largo Magnani, Piano Terra.

Posto auto scoperto al Piano Terreno

I confini del mappale, desunti dall'elaborato planimetrico e dall'atto di provenienza, sono i seguenti:

CONFINI del posto auto:

subalterni ai nn. 68, 501, 70, 3.

- **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 fa parte è avvenuta in forza di C.E. n. 100/89, rilasciata dal Comune di Vedano Olona in data 10.04.1990.

- **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. n. 100/89 variante 3 del 08.10.1992, ultima pratica agli atti, 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 per opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo;

Come di seguito:

Redazione C.ILA. in Sanatoria	€	1.200,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Totale costi di regolarizzazione	€	2.200,00	

- **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; nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

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.**

Il lotto in esame è composto da un appartamento sito al Piano Quarto e Sottotetto di un più ampio complesso condominiale sito in Comune di Vedano Olona (Va), Largo Magnani n.

1, della superficie commerciale di circa 170 mq, oltre al posto auto di pertinenza posto a Piano Terra.

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di C.E. n. 100/89 e successive varianti, rilasciata dal Comune di Veduggio Olona in data 10.04.1990 e relativa a "Nuova costruzione residenziale e commerciale". Si tratta di una Concessione Edilizia convenzionata, con convenzione approvata in forza di Delibera di C.C.n.34 del 25.01.1990. Il fabbricato è situato in zona centrale; urbanisticamente, risulta ricompreso all'interno del "Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine", una zona del territorio comunale che ha subito profonde trasformazioni in epoca recente, limitrofa al nucleo storico della città. Da evidenziare, pertanto, la buona localizzazione: gli Uffici Municipali distano qualche decina di metri, così pure la stazione ferroviaria; l'accesso ai Servizi Primari, alle attività commerciali e terziarie insediate sul territorio è comodamente garantito.

La vicinanza alla linea ferroviaria F.N.M. può costituire un deterrente a causa della rumorosità.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. puntiforme, con tamponature in laterizio; l'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene dalla Piazza San Rocco, e da lì dall'atrio di ingresso con corpo scala comune e ascensore.

Dal corpo scala comune si accede direttamente al soggiorno con ampia parete finestrata, e, dal soggiorno si accede alla piccola cucina e ad un piccolo ripostiglio; un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte e consente l'accesso alla camera da letto e all'ampio bagno; dal soggiorno infine una scala in ferro e legno conduce al piano sottotetto, agibile e non abitabile, che deve essere destinato agli ambienti di servizio e dove sono statiricavati un ampio bagno con ripostiglio, il locale caldaia e due ambienti, destinati catastalmente a biblioteca e guardaroba ma attualmente utilizzati come camere.

La soletta di copertura in laterocemento è a due falde inclinate ed al centro del locale guardaroba è presente a pavimento l'ingombro sopraelevato di circa un metro del vano corsa ascensore.

Le pavimentazioni degli ambienti della zona giorno sono in gres, di colore grigio, sui toni del beige nel bagno e di parquet di discreta qualità nella camera da letto.

Le pareti sono ad intonaco tinte di bianco e nel soggiorno è stata trattata con una finitura materica nei toni del grigio la parete più ampia.

Le pavimentazioni della zona sottotetto sono in gres simil-legno a listelloni, pareti e soffitto tinteggiati col bianco, serramenti in alluminio con doppio vetro col testa di moro, sono presenti velux in legno. Il bagno, di grandi dimensioni, ha pavimenti in gres a listoni simil legno e rivestimento in ceramica nei toni del beige.

L'appartamento prospetta sulla corte, confinante con la ferrovia, con finitura ad asfalto in cui sono stati individuati i posti auto.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, l'interno dell'appartamento risulta complanare e raggiungibile tramite l'ascensore condominiale e stante l'epoca della costruzione è stato garantito il requisito di superamento delle barriere architettoniche (visitabilità).

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

Come anticipato, il bene è nella piena disponibilità dell'Esecutato.

- **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 21.11.2023, l'immobile è risultato occupato dall'Esecutato che ha dichiarato di abitarvi con la madre.



- **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:

- **Trascrizione del 13.09.2023, Reg. Gen. 17907, Reg. Part. 12798**, in forza di **Verbale di pignoramento immobili del 26.07.2023**, emesso dal Tribunale di Varese e notificato il 30.08.2023 a [REDACTED], per l'importo di € 168.430,75 oltre interessi e spese legali

A favore di:

Mediocredito Centrale SPA - BANCA DEL MEZZOGIORNO, con sede in Roma (RM), C.F. 00594040586, domicilio ipotecario Via America n. 351

Contro:

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), per la quota dell'intero di piena proprietà.

Grava su:

Catasto Fabbricati del Comune di Veduggio Olona

- Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 59, Cat. A/2, Cl. 4 vani 5,5, Rendita Catastale € 468,68, Largo Magnani, Piano Terzo e Quarto

Catasto Fabbricati del Comune di Veduggio Olona

- Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 69, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, Rendita Catastale € 9,40, Largo Magnani, Piano Terra.

- **Iscrizione del 29.07.2014, Reg. Gen. 10526, Reg. Part. 1571**, Ipoteca volontaria nascente da: atto notarile pubblico, rogante Notaio Carmelo Candore, in Arcisate, del 28.07.2014, Rep. 43772/36273 per € 390.000,00 di cui € 195.000,00 di capitale;

A favore di:

Mediocredito Centrale SPA - BANCA DEL MEZZOGIORNO, con sede in Roma (RM), C.F. 00594040586, domicilio ipotecario Via America n. 351

Contro:

██████████ nato a ████████ (██████) il ████████, (C.F. ██████████), per la quota dell' intero di piena proprietà.

Grava su:

Catasto Fabbricati del Comune di Vedano Olona,

- Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 59, Cat. A/2, Cl. 4 vani 5,5, Rendita Catastale € 468,68, Largo Magnani, Piano Terzo e Quarto

Catasto Fabbricati del Comune di Vedano Olona :

- Foglio 05, mappale n. 7235 sub. 69, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, Rendita Catastale € 9,40, Largo Magnani, Piano Terra.

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 Vedano Olona 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):

- Concessione Edilizia n. 100-89 del 10.04.90 relativa a nuova costruzione residenziale e commerciale, in forza di Convenzione approvata con delibera di C. Comunale n. 34 del 25.01.90, rilasciata a condizione che il piano sottotetto abbia come unica destinazione d' uso deposito e/o ripostiglio;
- Concessione Edilizia n. 100 - 89 VARIANTE 1 del 10.04.90 relativa a ampliamento su edificio in costruzione;
- Concessione Edilizia n. 100 - 89 VARIANTE 2 del 10.04.90 relativa a variante generale in corso d' opera per opere interne
- Concessione Edilizia n. 100 - 89 VARIANTE 3 del 08.10.1992 relativa a lavori in corso d' opera per unione di due unità immobiliari e modifiche di distribuzione interna.

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. n. 100 - 89 VARIANTE 3; dalla disamina del progetto presentato è emersa l' esistenza di modeste difformità:

al Piano Quarto/sottotetto, allo sbarco della scala proveniente dal Piano Terzo era prevista la realizzazione di un ripostiglio che non è poi stato realizzato, lasciando il vano di sbarco libero, come riportato correttamente nella scheda catastale; sarà necessario predisporre una pratica di sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 15.12.1993, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 8).

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

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia del Certificato di Abitabilità (All. 7) rilasciato in data 22.08.2014, relativo al subalterno n. 59.

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un appartamento, pertanto nulla si evince al riguardo.

▪ **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 CILA in Sanatoria per opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo, come di seguito:

Redazione C.ILA. in Sanatoria	€	1.200,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Totale costi di regolarizzazione	€	2.200,00	

g. Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l' attestazione di prestazione energetica già redatto l' esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell' immobile possano essere contenute nell' avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l' immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito 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**1. Mappale n. 1735 sub. 59 – Appartamento a Piano Terzo e Quarto****2. Mappale n. 7235 sub. 69 – Posto auto a Piano Terra**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento Mapp. n. 235 sub 59 P. Terzo	Mq 103,64	x	100%	=	Mq 103,64	+
Appartamento Mapp. n. 7235 sub 59 P. Quarto	Mq 133,20	x	50%	=	Mq 66,60	+
Posto auto Mapp. n. 7235 sub 69	A corpo	x				=
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 170,23	

Trattasi di un appartamento sito al Piano Quarto e Sottotetto di un più ampio complesso condominiale sito in Comune di Vedano Olona (Va), Largo Magnani n. 1, della superficie commerciale di circa 170 mq, oltre al posto auto di pertinenza posto a Piano Terra.

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di C.E. n. 100/89 e successive varianti, rilasciata dal Comune di Vedano Olona in data 10.04.1990 e relativa a "Nuova costruzione residenziale e commerciale". Si tratta di una Concessione Edilizia convenzionata, con convenzione approvata in forza di Delibera di C.C. n. 34 del 25.01.1990.

Il fabbricato è situato in zona centrale; urbanisticamente, risulta ricompreso all'interno del "Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine", una zona del territorio comunale che ha subito profonde trasformazioni in epoca recente, limitrofa al nucleo storico della città. Da evidenziare, pertanto, la buona localizzazione: gli Uffici Municipali distano qualche decina di metri, così pure la stazione ferroviaria; l'accesso ai Servizi Primari, alle attività commerciali e terzarie insediate sul territorio è comodamente garantito.

La vicinanza alla linea ferroviaria F.N.M. può costituire un deterrente a causa della rumorosità.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. puntiforme, con tamponature in laterizio; l'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene dalla Piazza San Rocco, e da lì dall'atrio di ingresso con corpo scala comune e ascensore.

Dal corpo scala comune si accede direttamente al soggiorno con ampia parete finestrata, e, dal soggiorno si accede alla piccola cucina e ad un piccolo ripostiglio; un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte e consente l'accesso alla camera da letto e all'ampio bagno; dal soggiorno infine una scala in ferro e legno conduce al piano sottotetto, agibile e non abitabile, che deve essere destinato agli ambienti di servizio e dove sono stati ricavati un ampio bagno con ripostiglio, il locale caldaia e due ambienti, destinati catastalmente a biblioteca e guardaroba ma attualmente utilizzati come camere.

La soletta di copertura in laterocemento è a due falde inclinate ed al centro del locale guardaroba è presente a pavimento l'ingombro sopraelevato di circa un metro del vano corsa ascensore.

Le pavimentazioni degli ambienti della zona giorno sono in gres, di colore grigio, sui toni del beige nel bagno e di parquet di discreta qualità nella camera da letto.

Le pareti sono ad intonaco tinte di bianco e nel soggiorno è stata trattata con una finitura materica nei toni del grigio la parete più ampia.

Le pavimentazioni della zona sottotetto sono in gres simil-legno a listelloni, pareti e soffitto tinteggiati col bianco, serramenti in alluminio con doppio vetro col testa di moro, sono presenti velux in legno. Il bagno di grandi dimensioni ha pavimenti in gres a listoni simil legno e rivestimento in ceramica nei toni del beige.

L' appartamento prospetta sulla corte, confinante con la ferrovia, con finitura ad asfalto in cui sono stati individuati i posti auto e su cui insiste il posto auto oggetto della presente esecuzione.

- **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 costruzione.

- **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 Veduggio Olona 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 B1 - centrale - e che riporta per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore compreso tra € 900,00 ed € 1.100,00 per metro quadrato commerciale. Mentre per i Box tra i 768 e gli 810 €/mq e si identifica come più probabile per i posti auto scoperti una valutazione a corpo di € 8.000,00 stante l'estrema vicinanza alla stazione ferroviaria.

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerate la buona posizione centrale, e, per contro, la qualità delle finiture interne, degli Impianti Elettrico e dei serramenti, l' altezza interna ed il "taglio" dei locali e la disposizione degli stessi, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.000,00/mq commerciale, come di seguito:

**LOTTO A: Appartamento a Piano Terzo/Quarto mappale n. 7235 sub. 59
posto auto scoperto al P. Terreno - mappale n.7235 sub. 69**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 170,23	x	€ 1.000,00/mq	=	€ 170.230,00	+
Posto auto scoperto	A corpo	x			€ 8.000,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					= € 178.230,00	

- **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	App. mapp. 7235 sub. 59 Posto auto mapp.7235 sub.69	€ 178.230,00	x	5%	=	€ 8.911,50

- **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 insolte nel biennio;**



Le spese condominiali insolute ammontano ad € 8.216,65; in merito alla regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi necessari presunti ammontano, come già enunciato, ad € 2.200,00.

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

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

VALORE VENALE DEL LOTTO	= €	178.230,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	8.911,50	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	8.216,65	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	2.200,00	=
VALORE FINALE LOTTO A	= €	158.901,85	

Diconsi Euro Centocinquantottomilanovecentouno/85 che arrotonderemo ad **€ 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00)**

l. 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.

C) 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 – 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 29.01.2024.

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 agli Esecutati – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, sia all' intervenuto, 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. Riccardo Quilici 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 e 4 bis	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5 e 5 bis	Atti di provenienza
Allegato n. 6	Provvedimenti Edilizi



Allegato n. 7	Abitabilità
Allegato n. 8	Scheda catastale
Allegato n. 9	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 10	Verbale sopralluogo
Allegato n. 11	Relazione fotografica
Allegato n. 12	Spese condominiali
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 27.03.2024.

Malnate (Va), 29.01.2024

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

