

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.

**246/2021 R.G.E.**

Dott. Giacomo Puricelli

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

Condominio Piccolo Parco

████████████████████  
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 11.06.2024 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

**A) Provvedere a dare comunicazione, anche via mail, al custode dell' incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell' immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell' immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell' intervenuta nomina dell' esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);**

Il Sottoscritto Arch. 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 01.07.2024 in seguito, avendo a disponibilità per il giorno 22.07.24 è stato effettuato in quella data il sopralluogo

**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 07.01.2022 dalla Dott. Stefano Fazzini, Notaio in Milano (vedi allegato n. 3), essa risulta presentare delle difformità:

- Non viene riportato il terreno in Rancio Valcuvia, al mappale Catasto Terreni di detto comune al f. 9 n. 1852 sebbene lo stesso sia presente nel pignoramento e nella relativa trascrizione del 17.11.2021
- In relazione all' immobile "c" (mappale 17 sub. 520), la sig. ██████████, usufruttuaria, è nata nel 1905 e non nel 2005 come indicato, ciò ai fini dell' estinzione dei diritti di usufrutto.

**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 (salvo un refuso nell' indicazione di piano del mappale n. 17/502 che correttamente è S1-T come indicato nella relazione notarile) e definiscono:

**1) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:**

**Foglio 10, mappale n. 1066 sub.1.**

**Cat. A/3, Cl. 1 vani 5,5 superficie catastale mq 125, Rendita Catastale € 176,11, Strada Arminio n. 9 , Piano Terra e Primo**

Appartamento posto al Piano Terreno e Primo di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n. 9, composto da:

a Piano Terra locali sgombero e cantine

a Piano Primo cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio

**2) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:**

**Foglio 10, mappale n. 1066 sub.2.**

**Cat. A/3, Cl. 1 vani 3,5 superficie catastale mq 67, Rendita Catastale € 112,07, Strada Arminio n. 9 , Piano Primo**

Appartamento posto al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n. 9, composto da: ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, camera e bagno

**3) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:**

**Foglio 9, mappale n. 17 sub.520.**

**Cat. A/10, Cl. 1 vani 3 superficie catastale mq 87, Rendita Catastale € 542,28, Contrada Conto Coco n. 8 , Piano T-1-2**

**SI segnala che per un mero errore materiale l'indicazione di piano è Piano T-1-2 mentre quella corretta è S1-Terra**

Appartamento ad uso ufficio posto al Piano Interrato di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n. 9, composto da:

a Piano Interrato: locale ufficio, archivio e bagno

a Piano Terra: scala di accesso

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

Dal confronto tra quanto riportato nell' Atto di Pignoramento e quanto desunto dalle Visure storiche per immobile (vedi allegato n. 4 e 4a) 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;**

**MAPPALE n. 1066 sub. 1 e sub. 2**

All'Esecutata:

██████████, con sede in ██████████ (████) Cf e P.IVA ██████████

**1) I beni pervennero in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Varese del 21.06.2017 trascritto in Conservatoria a Varese il 30.06.2017 ai nn 12121/8130**

In precedenza gli immobili erano di proprietà della società

**2) NEW HOUSE SRL con sede in Mozzate (CO), P.IVA 02731570137**

Per acquisto fattone da:

SALA Enrico o Enrico Giuseppe, nato a Gavirate il 30.06.1927 (CF SLANRC27H30D946T) in forza di **atto del 04.10.2006**, dott. Marco Novara, notaio in Castellanza, rep. n 52097/19488, **trascritto** a Varese in data **28.10.2006 ai nn 26368/15692**

**3) a SALA Enrico o Enrico Giuseppe**, nato a Gavirate il 30.06.1927

(CF SLANRC27H30D946T) i beni pervennero giusta successione testamentaria in morte di Comi Enrichetta o Enrica nata a Gavirate il 05.11.1896 e deceduta il 16.08.1998 e di cui al verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito notaio Ermanno Casero del 01.12.1998 rep 69652/11074 e successivo **atto di accettazione di eredità** adesione ed acquiescenza a disposizioni testamentarie a rogito notaio Ermanno Casero del 18.01.2001 rep.71560/12199, **trascritto a Varese il 02.02.2001 ai nn.1539/1029 e nn 1540/1030** (dichiarazione di successione presentata a Gavirate il 12.02.1999 n.20 vol 613, il cui certificato è stato trascritto a Varese il 30.05.2001 ai nn 8910/5815 e successiva dichiarazione di successione rettificativa presentata a Gavirate il 24.11.200 al n.96 vol 627 il cui certificato è stato trascritto a Varese il 26.10.2002 ai nn 21564/14838

**MAPPALE n. 17 sub.520**

All'Esecutata:

██████████, con sede in ██████████ (████) Cf e P.IVA ██████████



**1)** I beni pervennero in forza di **Decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Varese del **30.01.2018 trascritto** in Conservatoria a Varese il **22.02.2018** ai nn **3177/2265**

In precedenza gli immobili erano di proprietà della società

**2) RONCO SRL con sede in Varese(VA) P.IVA 02830650129**

Per acquisto fattone da:

Luisetti Elena, nata ad Angera il 28.06.1949 (CF LSTLNE49H68A290Q)

Servino Giovanni, nato ad Arzignano il 25.08.1944 (CF SRVGNN44M25A459D)

in forza di **atto del 24.03.2006**, dott. Giorgio Zanini, notaio in Busto Arsizio,

Rep. n 68342/4816, **trascritto** a Varese in data **28.03.2006 ai nn 7346/4175**

**3) a**

**Luisetti Elena**, nata ad Angera il 28.06.1949 (CF LSTLNE49H68A290Q)

**Servino Giovanni**, nato ad Arzignano il 25.08.1944 (CF SRVGNN44M25A459D)

i beni pervennero **in diritto di nuda proprietà**, gravata da usufrutto spettante alla signora Beauruain Georgette Emiliette, nata in Francia il 29 marzo 1905

In forza di successione testamentaria in morte di Ruspini Carlo Emilio, nato a Chaux de Fonds(CH) il 09.03.1909 e deceduto il 13.11.1991 e di cui al **verbale di testamento olografo** notaio Massimo Linares del 22.09.1992 rep.533/105 (dichiarazione di successione presentata a Gavirate 26.07.1995, il cui certificato trascritto a Varese il 06.04.1998 ai nn 4247/2824, con la precisazione che è intervenuta la **riunione di usufrutto** in morte della sig.a Beaurain Georgette Emiliette **il 20 08.2005**

**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;**

Non sussistono diritti di comproprietà

**f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

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

Come da Certificazione Notarile - ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. - redatta in data 07.01.2022 dal Dott. Stefano Fazzini, Notaio in Milano (vedi allegato n. 3), tra i documenti agli Atti, si evince che il bene in esame è pervenuto agli Esecutati, in forza dei seguenti Titoli (vedi allegati n. 5, 5a, 5b e 5c):

**MAPPALE n. 1066 sub.1. e sub 2**

All'Esecutata:

████████████████████, con sede in ██████████ (████) Cf e P.IVA ██████████

**1)** I beni pervennero in forza di **Decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Varese del **21.06.2017 trascritto** in Conservatoria a Varese il **30.06.2017** ai nn **12121/8130**

In precedenza gli immobili erano di proprietà della società

**2) NEW HOUSE SRL con sede in Mozzate(CO) P.IVA 02731570137**

Per acquisto fattone da:

SALA Enrico o Enrico Giuseppe, nato a Gavirate il 30.06.1927 (CF SLANRC27H30D946T) in forza di **atto del 04.10.2006**, dott. Marco Novara, notaio in Castellanza, rep. n 52097/19488, **trascritto** a Varese in data **28.10.2006 ai nn 26368/15692**

**3) a SALA Enrico o Enrico Giuseppe**, nato a Gavirate il 30.06.1927

(CF SLANRC27H30D946T) i beni pervennero giusta successione testamentaria in morte di Comi Enrichetta o Enrica nata a Gavirate il 05.11.1896 e deceduta il 16.08.1998 e di cui al

verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito notaio Ermanno Casero del 01.12.1998 rep 69652/11074 e successivo **atto di accettazione di eredità**, adesione ed acquiescenza a disposizioni testamentarie a rogito notaio Ermanno Casero del 18.01.2001 rep.71560/12199, **trascritto a Varese il 02.02.2001 ai nn.1539/1029 e nn 1540/1030** (dichiarazione di successione presentata a Gavirate il 12.02.1999 n.20 vol 613,il cui certificato è stato trascritto a Varese il 30.05.2001 ai nn 8910/5815 e successiva dichiarazione di successione rettificativa presentata a Gavirate il 24.11.200 al n.96 vol 627 il cui certificato è stato trascritto a Varese il 26.10.2002 ai nn 21564/14838

#### **MAPPALE n. 17 sub. 520**

All'Esecutata:

██████████, con sede in ██████████ (██████) Cf e P.IVA ██████████

**1) I beni pervennero in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Varese del 30.01.2018 trascritto in Conservatoria a Varese il 22.02.2018 ai nn 3177/2265**

I precedenza gli immobili erano di proprietà della società

**2) RONCO SRL con sede in Varese(VA) P.IVA 02830650129**

Per acquisto fattone da:

Luisetti Elena,nata ad Angera il 28.06.1949 (CF LSTLNE49H68A290Q)

Servino Giovanni,nato ad Arzignano il 25.08.1944 (CF SRVGNN44M25A459D)

in forza di **atto del 24.03.2006** ,dott. Giorgio Zanini, notaio in Busto Arsizio,rep. n 68342/4816, **trascritto a Varese in data 28.03.2006 ai nn 7346/4175**

**3) a**

**Luisetti Elena** nata ad Angera il 28.06.1949 (CF LSTLNE49H68A290Q)

**Servino Giovanni**,nato ad Arzignano il 25.08.1944 (CF SRVGNN44M25A459D)

i beni pervennero **in diritto di nuda proprietà**, gravata da usufrutto spettante alla signora Beauruain Georgette Emiliette, nata in Francia il 29 marzo 2005???

In forza di successione testamentaria in morte di Ruspini Carlo Emilio, nato a Chaux de Fonds(CH) il 09.03.1909 e deceduto il 13.11.1991 e di cui al **verbale di testamento olografo** notaio Massimo Linares del 22.09.1992 rep.533/105 ( dichiarazione di successione presentata a Gavirate 26.07.1995, il cui certificato trascritto a Varese il 06.04.1998 ai nn 4247/2824, con la precisazione che è intervenuta la **riunione di usufrutto** in morte della sig.a Beaurain Georgette Emiliette **il 20 08.2005**

- **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 ai passaggi di proprietà avvenuti in forza di Successione ha fatto seguito atto di accettazione eredità.

#### **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 Coquio Trevisago 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 in data 19.09.24 ed è stata pertanto reperita copia dei seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegati n. 6 e 6a):

### **MAPPALÉ n. 1066 sub.1. e sub 2**

- **DIA n. 42/2007** prot 8047. Intestata a New House srl per riposizionamento cancello carraio

### **Non sono state reperite altre pratiche edilizie**

Al fine di verificare la **regolarità urbanistica** dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento poiché la sola pratica reperita riguardava la posa di un cancello carraio si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali le cui date di presentazione sono:

MAPPALÉ n. 1066 sub.1. presentata il 10.09.2006

MAPPALÉ n. 1066 sub 2 presentata il 13.03.1950

Dalla disamina è emersa l' esistenza di una serie di difformità:

Nello specifico esse sono:

Appartamento posto al Piano Terreno e Primo - mappale n. **1066 sub. 1.**

#### Piano Terreno

- È stata chiusa la veranda realizzando un abuso volumetrico ed è stata modificata la scala di accesso al Piano Primo;
- Locali sgombero: sono state realizzate nuove partizioni interne per ricavare nuovi locali;
- Locale cantina: l'accesso avviene dalla veranda attraverso una nuova apertura con porta
- -Alcuni locali in planimetria risultano interclusi
- -è stata aperta una nuova finestra sul fronte posteriore;

#### Piano primo

- È stato trasformato in bagno passante il locale ripostiglio ed il locale cucina trasformato in camera da letto

Il locale ripostiglio infine è stato realizzato inglobando parte della superficie del mappale adiacente e complanare (il sub 2)

Appartamento posto al Piano Primo - mappale n. **1066 sub.2.**

L'appartamento è completamente difforme nella rappresentazione grafica della scheda

- La scala di accesso è completamente differente, lo sbarco non avviene più nel corridoio, per questo motivo i locali non hanno più l'accesso dallo stesso ma sono state realizzate aperture tra i locali che ora sono locali passanti
- Il primo locale a cui si accede dal pianerottolo della scala, una cucina, ha inglobato parte della superficie del corridoio in una sorta di incastro col mappale adiacente

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presentate

**1066 sub. 1** ultima planimetria in atti il 18.09.2006 (vedi allegato n. 7).

**1066 sub. 2** ultima planimetria in atti il 13.03.1950 (vedi allegato n. 7).

Nello specifico esse sono:

Appartamento posto al Piano Terreno e Primo- mappale n. **1066 sub.1.**

#### Piano Terreno

- È stata chiusa la veranda realizzando un abuso volumetrico ed è stata modificata la scala di accesso al Piano Primo;
- Locali sgombero: sono state realizzate nuove partizioni interne per ricavare nuovi locali;
- Locale cantina: l'accesso avviene dalla veranda attraverso una nuova apertura con porta
- Alcuni locali in planimetria risultano interclusi
- E' stata aperta una nuova finestra sul fronte posteriore;

#### Piano primo

- È stato trasformato in bagno passante il locale ripostiglio ed il locale cucina trasformato in camera da letto

- Il locale ripostiglio infine è stato realizzato inglobando parte della superficie del mappale adiacente (il sub. 2)

Appartamento posto al Piano Primo – mappale n. **1066 sub. 2.**

L'appartamento è completamente difforme nella rappresentazione grafica della scheda

- La scala di accesso è completamente differente, lo sbarco non avviene più nel corridoio, per questo motivo i locali non hanno più l'accesso dallo stesso ma sono state realizzate aperture tra i locali che ora sono locali passanti
- Il primo locale a cui si accede dal pianerottolo della scala, una cucina, ha inglobato parte della superficie del corridoio in una sorta di incastro col mappale adiacente

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

#### **MAPPALE n. 17 sub. 520**

- DIA n.28 del 28.03.2006 prot.3726 P.E.n 28/2006
- Permesso di costruire in Sanatoria n.34/2007 del 05/06/2007
- Permesso di costruire n.1/2008 del 17/01/2008 per ristrutturazione fabbricati esistenti e variante per ampliamento
- Fine Lavori presentata il 06.03.2008
- Agibilità attestata ai sensi dell art.25 DpR n 3802001, domanda presentata il 21.03.08 prot.2966 e integrazione del 24.07.2008 prot 7774

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, il Permesso di costruire 1/2008; dalla disamina del progetto presentato non è emersa l' esistenza di difformità:

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, **non sono state rilevate difformità** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 15.10.2007, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 7).

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

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita attestazione di agibilità ai sensi art.25 DpR 380/2001 (ALL. 13)

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

##### **MAPPALE n. 1066 sub.1. e sub 2**

Come enunciato in risposta al quesito a seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, sono emerse diverse difformità.

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 raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
- L' esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della chiusura del portico che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe il volume in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
- La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	3.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.032,00	+
Demolizione tamponamento portico e smaltimento in discarica	€	1.200,00	+

Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>6.532,00</b>	

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Trattandosi di unità immobiliari a parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, edificato intorno ai primi anni dell'Ottocento, non si evince l'esistenza di edificabilità residua né di cessioni di cubatura.

**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.;**

**MAPPAL n. 1066 sub. 1 e sub. 2**

Il Piano delle Regole del P.G.T. Coquio Trevisago – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "Ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità" normati ex art 38 delle NTA; il Piano individua nel tessuto storico del comune la parte edificata del territorio comunale ove gli insediamenti, anche se di dimensioni minime, siano risultati riconoscibili cartograficamente e individuati in una porzione del territorio a densità volumetrica ridotta

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

- Il fabbricato è interessato dalla servitù di elettrodotto, fasce di approssimazione delle linee aeree di elettrodotti, normata ex art 75.3 delle NTA

**MAPPAL n. 17 sub. 520**

Il Piano delle Regole del P.G.T. Coquio Trevisago – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "NAF – Nuclei di Antica Formazione"; il Piano individua, infatti, il tessuto storico della città e lo definisce come la parte edificata del territorio comunale ove gli insediamenti siano risultati riconoscibili cartograficamente come di antica edificazione; l'edificio è normato .

Ex Art. 31.1.d - Altri edifici integri della matrice urbana originaria

Ex Art. 34.5 - Presenza di elementi di facciata da tutelare

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

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

Il giorno 22.07.2024, in occasione del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 9 – 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 alle chiavi rilasciate dall'Esecutata a persona di sua fiducia; 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

Tale operazione per l'immobile ai mappali 1066 sub 1 e 2 è stata resa difficoltosa dalla quantità di materiale depositato all'interno dei locali e dalla fatiscenza della struttura stessa.

**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. 10 e 10a – Relazione fotografica).

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

In occasione del sopralluogo effettuato le unità immobiliare oggetto di Pignoramento sono risultate libere da persone.

Per l'immobile ai **mappali 1066 sub 1 e 2** i locali sono risultati oltremodo ingombri di materiali edili e non che hanno reso difficoltosa l'operazione di rilievo.

Lo stato di conservazione dell'unità risulta pessimo, si rilevano importanti infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto e dal terrazzo coperto, alcuni solai sono puntellati ed in parte crollati, in un locale è crollato il controsoffitto, i mobili e gli arredi lignei risultano ammuffiti, nel complesso l'immobile è in stato di forte degrado a causa delle infiltrazioni e dei lavori edili iniziati e mai portati a termine

Per l'immobile ai **mappali 17 sub 520** i locali sono risultati liberi da arredi

Lo stato di conservazione dell'unità risulta buono, salvo che si rilevano importanti tracce di umidità di risalita sulla struttura muraria in mattoni nelle pareti controterra

**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, gli immobili sono risultati liberi da persone.

**e. Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore 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 08.05.2023, al Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, non è stato possibile a fornire agli Esecutati tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall'Art. 495 C.p.c. poiché nessuno era presente per la parte; per la stessa ragione non è stato possibile informare gli stessi 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;**

**mappali 1066 sub 1 e sub 2**

L'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è parte di un Condominio.

L'accesso all'unità oggetto di Pignoramento avviene in maniera indipendente attraverso area di altra proprietà che prospetta con un cancello carraio sulla Via per Armino.

**mappali 17 sub 520**

L'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è parte del Condominio "Residenza Ronco", come da indicazione dell'Amministratore pro tempore (ALL. 11 CONDOMINIO)

la quota di millesimi di proprietà attribuita è 54,600/1.000 mentre le spese medie ordinarie annuali ammontano circa ad € 250,00

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

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è parte del Condominio. "Residenza Ronco" come da indicazione dell' Amministratore pro tempore (ALL. 11 CONDOMINIO)

- al 31.12.2023 risulta un debito di €418,33 di cui € 215,19 per le sole spese del 2023

- al 26.07.2024 risultano scadute la 1° e 2° e la 3° rata del 2024 per un totale di € 456,17, oltre al saldo di gestione precedente, per un **totale scaduto di € 874,52**

Preventivo 2024: è stato affidato l' incarico all' arch. Bagnoli per uno studio di fattibilità per la risoluzione problemi di difformità dell' immobile e problemi di infiltrazione e ponti termici

La quota indicativa per la Gestioni Immobiliari srl per il 2024 corrisponde ad € 370,70

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

Gli immobili sono risultati liberi 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 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;**

1) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

**Foglio 10, mappale n. 1066 sub. 1.**

Cat. A/3, Cl. 1 vani 5,5 superficie catastale mq 125, Rendita Catastale € 176,11, Strada Arminio n. 9 , Piano Terra e Primo

Appartamento posto al Piano Terreno e Primo di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n. 9, composto da:  
a Piano Terra ingresso, locale sgombero e cantine  
a Piano Primo cucina ,soggiorno, camera, bagno e ripostiglio  
I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico e dall' atto di provenienza, sono i seguenti:

dei locali a piano terreno: muro perimetrale per tre lati,interposto vano scala e disimpegno dei locali a piano primo: vano scala,unità sub. 2, muro perimetrale per gli altri lati

2) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 10, **mappale n. 1066 sub. 2.**

Cat. A/3, Cl. 1 vani 3,5 superficie catastale mq 67, Rendita Catastale € 112,07, Strada Arminio n. 9 , Piano Primo

Appartamento posto al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n. 9, composto da:  
corridoio, cucina ,soggiorno, camera , bagno e ripostiglio

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

muro perimetrale per due lati, altra unità immobiliare, vano scala

3) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 9, **mappale n. 17 sub. 520.**

Cat. A/10, Cl. 1 vani 3 superficie catastale mq 87, Rendita Catastale € 542,28, Contrada Conto Coco n. 8 , Piano T-1-2

Si segnala che per un mero errore materiale l'indicazione di piano è Piano T-1-2 mentre quella corretta è S1-Terra

Appartamento uso ufficio posto al Piano Interrato di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n.9, composto da:

a Piano Primo cucina ,soggiorno, camera , bagno e ripostiglio

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

dei locali e rampa a piano seminterrato: terrapieno per tre lati,proprietà di terzi

della rampa a piano terreno:unità mapp.le 17 sub 502 e unità mapp.le 517 sub 523

- **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;**

**Foglio 10, mappale n. 1066 sub. 1 e mappale n. 1066 sub. 2.**

La costruzione dell' immobile residenziale di cui l' unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte risale probabilmente ai primi dell' 800; si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Coquio Trevisago ove sono presenti altre preesistenze antiche, e la storicità della struttura è ancora riconoscibile anche se l' immobile è stato rimaneggiato negli anni ed in parte stravolto nella distribuzione interna dagli ultimi interventi edilizi.

Il fabbricato, tipologicamente, è assimilabile ad un immobile rurale, ad una cascina in pietra chiara con loggiati ai piani superiori, ora tamponati ma riconoscibili nella campitura muraria per le arcate in mattoni.

**Foglio 9, mappale n. 17 sub. 520.**

La costruzione dell' immobile residenziale di cui l' unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte risale probabilmente ai primi dell'800;forse su un nucleo settecentesco preesistente si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Coquio Trevisago ove sono presenti altre preesistenze antiche, la stuttura è stata completamente ristrutturata e suddivisa in appartamenti, l'unità pignorata faceva parte delle cantine (con struttura muraria in pietra e cotto e soffitti a volta in mattoni ) dell'immobile originario.

Il fabbricato, tipologicamente, è assimilabile ad un immobile rurale, una casa a corte con vocazione agricola, anche se la parcellizzazione delle proprietà e dell'uso nel tempo ne hanno notevolmente modificato la struttura originaria.

- **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, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Coquio Trevisago 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 in data 19.09.24 ed è stata pertanto reperita copia dei seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegati n. 6 e 6a):

#### **MAPPALE n. 1066 sub. 1 e sub. 2**

- **DIA n. 42/2007** prot 8047. Intestata a New House srl per riposizionamento cancello carraio

#### **Non sono state reperite altre pratiche edilizie**

Al fine di verificare la **regolarità urbanistica** dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento poiché la sola pratica reperita riguardava la posa di un cancello carraio si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali le cui date di presentazione sono:

MAPPALE n. 1066 sub.1. presentata il 10.09.2006

MAPPALE n. 1066 sub 2 presentata il 13.03.1950

Dalla disamina è emersa l'esistenza di una serie di difformità:

Nello specifico esse sono:

#### **Appartamento posto al Piano Terreno e Primo - mappale n. 1066 sub. 1.**

##### Piano Terreno

- È stata chiusa la veranda realizzando un abuso volumetrico ed è stata modificata la scala di accesso al Piano Primo;
- Locali sgombero: sono state realizzate nuove partizioni interne per ricavare nuovi locali;
- Locale cantina: l'accesso avviene dalla veranda attraverso una nuova apertura con porta
- Alcuni locali in planimetria risultano interclusi
- E' stata aperta una nuova finestra sul fronte posteriore;

##### Piano primo

- È stato trasformato in bagno passante il locale ripostiglio ed il locale cucina trasformato in camera da letto
- Il locale ripostiglio infine è stato realizzato inglobando parte della superficie del mappale adiacente e complanare (il sub 2)

#### **Appartamento posto al Piano Primo - mappale n. 1066 sub.2.**

L'appartamento è completamente difforme nella rappresentazione grafica della scheda

- La scala di accesso è completamente differente, lo sbarco non avviene più nel corridoio, per questo motivo i locali non hanno più l'accesso dallo stesso ma sono state realizzate aperture tra i locali che ora sono locali passanti
- Il primo locale a cui si accede dal pianerottolo della scala, una cucina, ha inglobato parte della superficie del corridoio in una sorta di incastro col mappale adiacente.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presentate

**1066 sub.1** ultima planimetria in atti il 18.09.2006 (vedi allegato n. 7).

**1066 sub.2** ultima planimetria in atti il 13.03.1950 (vedi allegato n. 7).

Nello specifico esse sono:

Appartamento posto al Piano Terreno e Primo- mappale n. **1066 sub.1.**

Piano Terreno

- È stata chiusa la veranda realizzando un abuso volumetrico ed è stata modificata la scala di accesso al Piano Primo;
- Locali sgombero: sono state realizzate nuove partizioni interne per ricavare nuovi locali;
- Locale cantina: l'accesso avviene dalla veranda attraverso una nuova apertura con porta
- Alcuni locali in planimetria risultano interclusi
- E' stata aperta una nuova finestra sul fronte posteriore;

Piano primo

- È stato trasformato in bagno passante il locale ripostiglio ed il locale cucina trasformato in camera da letto
- Il locale ripostiglio infine è stato realizzato inglobando parte della superficie del mappale adiacente (il sub. 2)

Appartamento posto al Piano Primo – mappale n. **1066 sub.2.**

L'appartamento è completamente difforme nella rappresentazione grafica della scheda

- La scala di accesso è completamente differente, lo sbarco non avviene più nel corridoio, per questo motivo i locali non hanno più l'accesso dallo stesso ma sono state realizzate aperture tra i locali che ora sono locali passanti
- Il primo locale a cui si accede dal pianerottolo della scala, una cucina, ha inglobato parte della superficie del corridoio in una sorta di incastro col mappale adiacente

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

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 raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
- L'esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della chiusura del portico che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe il volume in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
- La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	3.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.032,00	+
Demolizione tamponamento portico e smaltimento in discarica	€	1.200,00	+
Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>6.532,00</b>	

### **MAPPALE n. 17 sub. 520**

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, il Permesso di

costruire 1/2008; dalla disamina del progetto presentato non è emersa l' esistenza di alcuna difformità.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 15.10.2007, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 7).

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

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

I beni oggetto di Pignoramento consistono in unità immobiliare a destinazione residenziale e ufficio; 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.**

##### **LOTTO A**

- **Foglio 10, mappale n. 1066 sub. 1 e mappale n. 1066 sub. 2**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un più ampio immobile residenziale edificato, probabilmente, ai primi dell' 800; si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Cocquio Trevisago ove sono presenti altre preesistenze antiche, anche se l' immobile in oggetto è stato nel tempo rimaneggiato ed a seguito dell' ultimo intervento edilizio non ultimato ha subito diverse modifiche interne.

Il fabbricato tipologicamente è assimilabile ad un immobile rurale, una casa contadina con loggiato ai piani superiori, caratteristiche della zona, sebbene attualmente i loggiati siano stati tamponati in muratura.

Da evidenziare, in merito alla localizzazione, la prossimità ai Servizi Primari presenti sul territorio, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune sono raggiungibili in auto in pochi minuti.

La struttura portante è in pietra chiara e parte in mattoni come si evince anche dalla relazione fotografica, il tetto è a due falde con copertura in coppi, in cattive condizioni di manutenzione; le facciate sono state ristrutturate con nuovo intonaco lasciando a vista le porzioni in pietra; l' immobile è in fase di ristrutturazione ed è tuttora presente un ponteggio, in cattive condizioni, sul fronte ovest; il tetto è in legno e la copertura a due falde con manto in coppi; gli Impianti praticamente assenti.

La porzione pignorata in sintesi si presenta in cattivo stato di conservazione ed è stata interessata da un intervento di ristrutturazione sconsiderato: porzione della soletta del piano primo è stata puntellata per evitare ulteriori cedimenti, nella zona letto, sempre a Piano Primo, forti infiltrazioni di acqua hanno fatto crollare il controsoffitto in cartongesso, infine i locali sono oltremodo ingombri di materiali edili ed altro che ne impediscono quasi l' accesso e di potervi effettuare le lavorazioni edilizie.

L' accesso pedonale al Lotto avviene dalla pubblica Armirone, attraverso un cancello e proprietà di terzi, mentre, poiché è presente un auto sul cortile dell'immobile, che oggi

risulta intercluso, è presumibile che esistesse anche un accesso carraio, forse tramite servitù sul mappale confinante, di cui oggi non vi è traccia.

Gli appartamenti che compongono il lotto, la cui superficie commerciale è pari a circa mq 189,19, sono situati a Piano Terra e Primo del fabbricato e stante lo stato dei luoghi saranno considerati alla stregua di immobili in ristrutturazione

Il compendio risulta composto da:

sgomberi e cantine a Piano Terra a cui si accede dal cortiletto attraverso il portico chiuso, dal portico una scala conduce a Piano Primo composto da soggiorno e cucina, un bagno e, ripostiglio. Dal cortile fronte retro e dal Piano terra, una scala in comune con altri porta al Piano Primo costituito da locali passanti, cucina, soggiorno, letto e bagno.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, l'interno dell'appartamento risulta in fase di ristrutturazione, per cui non ancora definito; sarà comunque necessario provvedere ad "adattare" il servizio igienico, 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**

### **▪ Foglio 9, mappale n. 17 sub. 520**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale edificato, probabilmente, ai primi dell'800; si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Cocquio Trevisago ove sono presenti altre preesistenze antiche, anche se l'immobile in oggetto è stato completamente ristrutturato e suddiviso in appartamenti con l'ultimo intervento edilizio. Il fabbricato tipologicamente è assimilabile ad un immobile rurale, una casa a corte contadina di cui l'immobile pignorato corrispondeva alle vecchie cantine.

L'unità immobiliare è completamente ipogea, la si raggiunge dal cortile esterno attraverso la scala di proprietà; l'accesso avviene dalla porta in ferro e vetro, si entra in un grande ambiente con volte in mattoni e pareti in cotto e pietra e parte intonacate, un secondo locale è stato suddiviso in bagno e archivio, questi due ambienti hanno bocca di lupo e finestrelle che danno sulla strada, la pavimentazione dei locali è in similcotto e gli ambienti presentano tracce di umidità di risalita. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, vi è solo la predisposizione esterna ed il bagno è provvisto di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, oltre all'installazione di un servoscala per la discesa; sarà comunque necessario provvedere ad "adattare" il servizio igienico, attraverso l'ampliamento del locale, la posa di adeguati elementi sanitari, del tipo sospeso, I costi necessari per la realizzazione delle suddette opere saranno pari a circa € 15.000,00.

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

Come anticipato, il bene è nella piena disponibilità 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 22.07.2024, l'immobile è risultato libero da persone.



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

Nulla si evince al riguardo.

- **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);**

**MAPPALE n. 1066 sub.1. e sub 2**

**1)** esiste a carico degli immobili sopra descritti **servitù di passo pedonale e carroia** costituita con atto Notaio Ferdinando Cutino del 26.09.2005, rep n. 60604/9525, trascritto a Varese il 10.10 2005 ai nn.28960/16561

**2)** si rileva dal contenuto dell'atto di compravendita a rogito notaio Marco Novara del 04.10.2006,rep 52097/1948, trascritto a Varese in data 28.10 2006 ai nn.26368/15692 l' esistenza della seguente servitù costituita ante ventennio: "**servitù di elettrodotto** gravante l'immobile in oggetto costituita con atto 22.07.1969 n.12886 di rep. Dr G.B Fossa, registrato a Varese il 24.07.1969 ai nn.16973 vol 299"

**3)** ed in riferimento ai patti speciali contenuti nell'atto notaio Zafferi di Sesto San Giovanni del 09.01.1941, rep.n.2971/2111, quale titolo di provenienza di Comi Enrichetta o Enrica,sopra generalizzata e di seguito riportati:"La Parte Venditrice avverte e la Compratrice si dichiara edotta,che in forza di titoli precedenti regolarmente trascritti ai precedenti proprietari Gerbino Giorgio e Biasini Giuseppina ved.Fiorentini, compete la proprietà della cisterna a pozzo nero esistente nel sottosuolo del mappale 2802 (già 2505 b) nonché il diritto di accedere dal cancello in ferro posto sul passaggio esistente,per effettuare lo spurgo di detta vasca e pozzo nero e per le eventuali riparazioni,chiedendo di volta in volta la chiave del cancello stesso alla Parte Compratrice.Avverte inoltre la Parte Venditrice che sulla proprietà venduta è vietata la costruzione di impianti e industrie che per forti rumori o esalazioni avessero a disturbare o a nuocere al vicinato"

**MAPPALE n. 17 sub. 520.**

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.;**

**Foglio 10, mappale n. 1066 sub. 1 e mappale n. 1066 sub. 2**

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALL. 12 - Ipotecarie):

**1. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Varese **in data 20.01.2011 ai nn 872/445**

A favore di:

████████████████████, con sede in ██████ (████) CF e P.IVA ██████████

Contro:

NEW HOUSE SRL, con sede in Mozzate (CO), C.F. 02731570137

**2. Trascrizione del 17.11.2021, Reg. Gen. 23763, Reg. Part. 16826**, in forza di **Verbale di pignoramento immobili del 14.10.2021**, rep.2166 Tribunale di Varese si precisa che la società Gestioni immobiliari srl è debitrice nei confronti del condominio PICCOLO PARCO per l'importo di € 2.398,00 per la fase di studio, € 1.585,00 per fase introduttiva, € 4.083,00 per la fase decisionale oltre 15% spese generali oltre interessi e spese legali

A favore di:

CONDOMINIO PICCOLO PARCO ., con sede in Venegono Inferiore (Va), C.F. 80011950120

Contro:

████████████████████, con sede in ██████ (████) Cf e P.IVA ██████████

Grava su:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 10, mappale n. **1066 sub.1.**

Cat. A/3, Cl. 1 vani 5,5 superficie catastale mq 125, Rendita Catastale € 176,11, Strada Arminio n. 9 , Piano Terra e Primo

2) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 10, mappale n. **1066 sub.2.**

Cat. A/3, Cl. 1 vani 3,5 superficie catastale mq 67, Rendita Catastale € 112,07, Strada Arminio n. 9 , Piano Primo

3) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 9, mappale n. **17 sub.520.**

Cat. A/10, Cl. 1 vani 3 superficie catastale mq 87, Rendita Catastale € 542,28, Contrada Conto Coco n. 8 , Piano T-1-2

SI segnala che per un mero errore materiale l'indicazione di piano è Piano T-1-2 mentre quella corretta è S1-Terra

4) Catasto Terreni del Comune di Rancio Valcuvia,:

Foglio 9, mappale n. 1852.

Consistenza ettari 7 are 40 centiare

**Foglio 9, mappale n. 17 sub.520.**

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**3. Trascrizione del 17.11.2021, Reg. Gen. 23763, Reg. Part. 16826**, in forza di **Verbale di pignoramento immobili del 14.10.2021**, rep.2166 Tribunale di Varese e, per l'importo di € 2.398,00 ,€ 1.585,00, € 4.083,00 oltre 15% spese generali oltre interessi e spese legali

A favore di:

CONDOMINIO PICCOLO PARCO, con sede in Venegono Inferiore (Va), C.F. 80011950120

Contro:

████████████████████, con sede in ██████ (████) Cf e P.IVA ██████████

Grava su:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:



Foglio 10, mappale n. **1066 sub.1.**

Cat. A/3, Cl. 1 vani 5,5 superficie catastale mq 125, Rendita Catastale € 176,11, Strada Arminio n. 9 , Piano Terra e Primo

2) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 10, mappale n. **1066 sub.2.**

Cat. A/3, Cl. 1 vani 3,5 superficie catastale mq 67, Rendita Catastale € 112,07, Strada Arminio n. 9 , Piano Primo

3) Catasto Fabbricati del Comune di Coquio Trevisago, Sez. CO:

Foglio 9, mappale n. **17 sub.520.**

Cat. A/10, Cl. 1 vani 3 superficie catastale mq 87, Rendita Catastale € 542,28, Contrada Conto Coco n. 8 , Piano T-1-2

SI segnala che per un mero errore materiale l'indicazione di piano è Piano T-1-2 mentre quella corretta è S1-Terra

4) Catasto Terreni del Comune di Rancio Valcuvia,:

Foglio 9, mappale n. 1852.

Consistenza ettari 17 are 40 centiare

**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 Coquio Trevisago 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 in data 19.09.24 ed è stata pertanto reperita copia dei seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegati n. 6 e 6a):

**MAPPALE n. 1066 sub. 1 e sub. 2**

- **DIA n. 42/2007** prot 8047. Intestata a New House srl per riposizionamento cancello carraio

**Non sono state reperite altre pratiche edilizie**

Al fine di verificare la **regolarità urbanistica** dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento poiché la sola pratica reperita riguardava la posa di un cancello carraio si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali le cui date di presentazione sono:

MAPPALE n. 1066 sub.1. presentata il 10.09.2006

MAPPALE n. 1066 sub 2 presentata il 13.03.1950

Dalla disamina è emersa l' esistenza di una serie di difformità:

Nello specifico esse sono:

**Appartamento posto al Piano Terreno e Primo - mappale n. 1066 sub. 1.**

Piano Terreno

- È stata chiusa la veranda realizzando un abuso volumetrico ed è stata modificata la scala di accesso al Piano Primo;
- Locali sgombero: sono state realizzate nuove partizioni interne per ricavare nuovi locali;
- Locale cantina: l'accesso avviene dalla veranda attraverso una nuova apertura con porta
- Alcuni locali in planimetria risultano interclusi
- E' stata aperta una nuova finestra sul fronte posteriore;

Piano primo

- È stato trasformato in bagno passante il locale ripostiglio ed il locale cucina trasformato in camera da letto

- Il locale ripostiglio infine è stato realizzato inglobando parte della superficie del mappale adiacente e complanare (il sub 2)

**Appartamento posto al Piano Primo – mappale n. 1066 sub.2.**

L' appartamento è completamente difforme nella rappresentazione grafica della scheda

- La scala di accesso è completamente differente, lo sbarco non avviene più nel corridoio, per questo motivo i locali non hanno più l'accesso dallo stesso ma sono state realizzate aperture tra i locali che ora sono locali passanti
- Il primo locale a cui si accede dal pianerottolo della scala, una cucina, ha inglobato parte della superficie del corridoio in una sorta di incastro col mappale adiacente.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presentate

**1066 sub. 1** ultima planimetria in atti il 18.09.2006 (vedi allegato n. 7).

**1066 sub. 2** ultima planimetria in atti il 13.03.1950 (vedi allegato n. 7).

Nello specifico esse sono:

Appartamento posto al Piano Terreno e Primo- mappale n. **1066 sub.1.**

Piano Terreno

- È stata chiusa la veranda realizzando un abuso volumetrico ed è stata modificata la scala di accesso al Piano Primo;
- Locali sgombero: sono state realizzate nuove partizioni interne per ricavare nuovi locali;
- Locale cantina: l' accesso avviene dalla veranda attraverso una nuova apertura con porta
- Alcuni locali in planimetria risultano interclusi
- E' stata aperta una nuova finestra sul fronte posteriore;

Piano primo

- È stato trasformato in bagno passante il locale ripostiglio ed il locale cucina trasformato in camera da letto
- Il locale ripostiglio infine è stato realizzato inglobando parte della superficie del mappale adiacente (il sub. 2)

Appartamento posto al Piano Primo – mappale n. **1066 sub.2.**

L' appartamento è completamente difforme nella rappresentazione grafica della scheda

- La scala di accesso è completamente differente, lo sbarco non avviene più nel corridoio, per questo motivo i locali non hanno più l'accesso dallo stesso ma sono state realizzate aperture tra i locali che ora sono locali passanti
- Il primo locale a cui si accede dal pianerottolo della scala, una cucina, ha inglobato parte della superficie del corridoio in una sorta di incastro col mappale adiacente

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

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 raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
- L' esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della chiusura del portico che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe il volume in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
- La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	3.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.032,00	+
Demolizione tamponamento portico e smaltimento in discarica	€	1.200,00	+
Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>6.532,00</b>	

**MAPPALE n. 17 sub. 520**

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, il Permesso di costruire 1/2008; dalla disamina del progetto presentato non è emersa l' esistenza di alcuna difformità.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, **non sono state rilevate difformità** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 15.10.2007, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 7).

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

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia attestazione di Abitabilità (All. 13) attestata ex art 25 DPR 380/2001 il 24.07.2008

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

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);**

**MAPPALE n. 1066 sub. 1 e sub. 2**

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 raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
- L' esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della chiusura del portico che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe il volume in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
- La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	3.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.032,00	+
Demolizione tamponamento portico e smaltimento in discarica	€	1.200,00	+
Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	<b>€</b>	<b>6.532,00</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 insolite, stato d'uso o manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**

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

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

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

**LOTTO A**

**1. Mappale n. 1066 sub. 1 - Appartamento a Piano Terra e Primo**

**2. Mappale n. 1066 sub. 2 - Appartamento a Piano Terra**

N.B. Ai fini valutativi si è scelto di accorpare le due unità in un unico lotto perché:

-le due unità sono ambedue in fase di ristrutturazione "disordinata" ed il Piano Terra, pur avendo caratteristiche abitative è stato accatastato come cantine ed accorpato all'appartamento a Piano Primo,

-al Piano Primo catastalmente le planimetrie delle unità si incastrano tra loro in modo non definito

Vi è una scala comune anche all'unità a Piano Secondo, situata all'angolo dell'edificio, così che, il futuro acquirente ristrutturando l'immobile potrebbe relizzare due unità, una per piano, servite dalla scala di cui sopra

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. LORDA</b>		<b>COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE</b>		<b>SUP. COMM.</b>		
Appartamento P. Terra	Mq 123,00	x	50%	=	Mq 61,65	+	
Portico	Mq 3,80	x	50%	=	Mq 1,90	+	
Appartamenti P. Primo	Mq 123,00	x	100%	=	Mq 123,00		
Balcone	Mq 5,28	x	50%	=	Mq 2,64	=	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>					<b>=</b>	<b>Mq 189,19</b>	

Trattasi di appartamento trilocale con servizio igienico, posto al Piano Primo con locali ad uso cantina al Piano Terra oltre a Trilocale con bagno a Piano Primo, situati in un più ampio edificio residenziale sito in Comune di Cocquio Trevisago (Va), alla Via Armino n. 9.

Le unità hanno accesso attualmente solo pedonale dalla via Armino, attraverso una servitù in uso sul fondo confinante

Le unità risulta composta da:

Mappale n. 1066 sub. 1 cantine e sgombero a Piano Terra, scala di accesso che dal portico chiuso conduce al Piano Primo, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e balcone,

Mappale n. 1066 sub. 2 accesso dalla scala comune con altre unità, ingresso, soggiorno, cucina e bagno oltre che corridoio in parte accorpato all'unità al sub 1

**LOTTO B****1. Mappale n. 17 sub. 520 – Ufficio a Piano Interrato**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Ufficio a Piano Interrato	Mq 62,25	x	100%	=	Mq 62,25	+
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>					=	<b>Mq 62,25</b>

Appartamento bilocale uso ufficio posto al Piano Interrato di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Coquio Trevisago (Va), Strada Arminio n. 9, composto da:

a Piano Interrato: locale ufficio, archivio e bagno

a Piano Terra: scala di accesso

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

**Mappale n. 17 sub. 520 – Ufficio a Piano Interrato**

Non è stato possibile reperire le Certificazioni dell'Impianto elettrico, l'unico presente, gli stessi risultano risalenti all'epoca di ristrutturazione.

**Mappale n. 1066 sub. 1 – Appartamento a Piano Terra e Primo****Mappale n. 1066 sub. 2 -Appartamento a Piano Terra**

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, l'immobile è in fase di ristrutturazione

- **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 Coquio Trevisago sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/23, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come D1 – Periferica Unica – e che riporta per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.050,00 ed € 1.300,00 per metro quadrato commerciale mentre per gli uffici non vi sono indicazioni dall'O.M.I. e ci atterremo per analogia ai valori indicativi del residenziale

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerate la posizione, e, per contro, la qualità obsoleta delle finiture interne, degli Impianti Elettrico e dei serramenti, l'altezza interna ed il "taglio" dei locali e la disposizione degli stessi, lo stato di conservazione si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 800,00/mq commerciale per gli immobili del lotto A e di € 1.000,00/mq commerciale per gli immobili del lotto B come di seguito:

**LOTTO A: Appartamenti Piano Terra e Primo - mappale n. 1066 sub. 1 e sub 2**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 189,19	x	€ 800,00/mq	=	€ 151.352,00	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>					=	<b>€ 151.352,00</b>

**LOTTO B: Appartamento uso ufficio al P. Interrato - mappale n. 17 sub. 520**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE		
Appartamento uso ufficio	Mq 62,25	x	€ 1.000,00/mq	=	€ 62.250,00	=	
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>					=	<b>€ 62.250,00</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	App. mapp. 1066 sub. 1 e sub 2	€ 151.352,00	x	5%	=	€ 7.567,60
LOTTO B	App.ufficio mapp. 17 sub. 520	€ 62.250,00	x	5%	=	€ 3.112,50

- **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 insolute nel biennio;**

LOTTO A

App. mapp. 1066 sub. 1 e sub 2

Costo presunto per la bonifica e lo smaltimento dei materiali presenti, facendo un ipotesi di costo solo volumetrica poiché non si è potuto verificare l' esatta natura e consistenza dei materiali presenti

a corpo € 4.000,00

Non sono contemplate spese condominiali insolute; in merito alla regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi necessari ammontano, come già enunciato, ad € 6.532,00

LOTTO B

App. ufficio mapp. 17 sub. 520

Come da indicazioni dell' amministratore pro tempore  
totale spese condominiali insolute € 874,52

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

LOTTO A

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€ 152.352,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 7.567,60	-
COSTO DI SMALTIMENTO materiali	=	€ 4.000,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	=	€ 6.532,00	=

**VALORE FINALE LOTTO A = € 134.252,40**

Diconsi Euro centotrentaquattroduecentocinquantadue/40 che arrotonderemo ad € **135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)**

LOTTO B

VALORE VENALE DEL LOTTO = € 62.250,00 -

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale) = € 3.112,50 -

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE = € 874,52 -

COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE = =

**VALORE FINALE LOTTO B = € 58.262,98**

Diconsi Euro cinquantottomiladuecentossessantadue/98 che arrotonderemo ad € **58.300,00 (Euro cinquantottomilatrecento/00)**

che arrotonderemo ad € **58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/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. 10 e 10a – 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 15.10.2024.

- L) Entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) 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. 14 – 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. 15.

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

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Francesco Buzzoni dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 16). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 17).

**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 4a	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5-5a-5b-5c	Atti di provenienza
Allegato n. 6-6/A	Provvedimenti Edilizi-Abitabilità
Allegato n. 7	Scheda Catastale
Allegato n. 8	Estratto PRG
Allegato n. 9	Verbale sopralluogo
Allegato n. 10-10a	Relazione fotografica
Allegato n. 11	Condominio
Allegato n. 12	Ispezione Ipotecaria
Allegato n. 13	Abitabilità



Allegato n. 14	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 15	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 16	Check List
Allegato n. 17	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 27.11.2023.

Malnate (Va), 15.10.2024

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

