

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.

R.G.E. 146/2025

Dott. Giacomo Puricelli

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

Sig.a [REDACTED]

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 18.07.2025 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) - in merito all'incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento.

Il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 15.09.2025 e, non essendovi l'esecutato, successivamente per il giorno 29.09.2025

- 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 all. n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (all. n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 15.07.2024 dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia (all. n. 3), risulta completa, salvo che nella Certificazione, così come nel Pignoramento ai riferimenti catastali non vi è indicazione di Piano. Nell' Atto di Pignoramento viene pignorata la quota della piena proprietà.

in Comune di Varese (VA), via Carlo Goldoni

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni n 41

cat A/2, cl 4, vani 3, Piano T-S1-sup catastale mq 72 rendita € 402,84

appartamento al Piano Terra composto da ingresso,soggiorno,cucina,una camera, un bagno ed un balcone con annessa cantina al Piano Interrato(fabbricato B)

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via Carlo Goldoni n 41

cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

autorimessa al Piano Interrato Secondo, pertinenziale all'abitazione (fabbricato A)

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 ed a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni 41

cat A/2, cl 4, vani 3, Piano T-S1-sup catastale mq 72 rendita € 402,84

appartamento

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via Carlo Goldoni 41

cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

autorimessa

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 n. 4bis) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in risposta al quesito precedente salvo il piccolo refuso sull'indicazione di Piano.

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

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all' Esecutato (vedi allegati n. 10 n. 10bis):

1) ██████████, nato a ██████████ in ██████████ (██████) il ██████████ (CF ██████████) in forza di

Atto notarile pubblico **di compravendita** del **25.06.2018**, rogante dott.ssa BARRESI Olivia, notaio in Varese rep.14489/8267, **trascritto a Varese il 02.07.2018** ai nn.9395/13050-

Da

IMMOBILIARE PAMALI SRL in liquidazione, con sede in Milano, via Mascheroni 31 CF 02110950157

Nell'atto viene acquistato

Nel fabbricato "B" con accesso dal numero civico 41, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 7140: appartamento al Piano Terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno ed un balcone, con annessa cantina al piano seminterrato

N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni 41

cat A/2, cl 4, vani 3, Piano T-S1-sup catastale mq 72 rendita € 402,84

Confini :

- dell'appartamento : enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, prospetto sul cortile comune ed altro appartamento di proprietà di terzi

- della cantina: cantina di proprietà di terzi per un lato ed enti comuni per altri tre lati

Nel fabbricato "A" con accesso dal numero civico 41, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con la particella 12190: vano ad uso autorimessa al piano Interrato Secondo, pertinenziale all'abitazione sopra descritta

N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via Carlo Goldoni 41

cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

Confini :

spazio di manovra comune, autorimessa di proprietà di terzi, enti comuni ed altra autorimessa di proprietà di terzi

a dette unità segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti C.C. e/o Regolamento Condominiale

2) alla **IMMOBILIARE PAMALI SRL** in liquidazione, con sede in Milano, via Mascheroni 31 CF 02110950157

è pervenuta per **Atto di compravendita** del 11.12.1973, rogante notaio dott. Gino GIACOSA, notaio in Varese , rep.53880 **trascritto a Varese il 08.01.1974** ai nn 422/358

da

BIGANZOLI Giuseppe nato a Gallarate il 13.01.1885

3) atto di ratifica autenticata del 04.04.1974 ,rogante notaio dott. Gino GIACOSA, notaio in Varese , rep.54970 **trascritto a Varese il 22.04.1974** ai nn 4685/3992

4) atto integrativo autenticato del 06.04.1974 ,rogante notaio dott. Gino GIACOSA, notaio in Varese , rep.54983 **trascritto a Varese il 29.04.1974** ai nn 4955/421

5) atto di compravendita autenticato del 28.12.1973 ,rogante notaio dott. Giuseppe BORTOLUZZI , notaio in Varese , rep.60653 **trascritto a Varese il 26.01.1974** ai nn 1743/1495

6) atto di ratifica autenticato del 09.05.1974 ,rogante notaio dott. Gino GIACOSA , notaio in Varese , rep.55384 **trascritto a Varese il 25.05.1974** ai nn 6022/5172

e. La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell' esecuzione;

La proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo all' esecutato:

██████████ ██████████, nato a ██████████ in ██████████ (██████) il 24.09.1965 (C.F. ████████████████████) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

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

██████████ ██████████, nato a ██████████ in ██████████ (██████) il ██████████ (CF ████████████████████) in forza di

1) Atto notarile pubblico **di compravendita** del **25.06.2018**, , rogante dott.ssa BARRESI Olivia, notaio in Varese rep.14489/8267, **trascritto a Varese il 02.07.2018** ai nn. 9395/13050-

2) Atto di compravendita del 11.12.1973, rogante notaio dott. Gino GIACOSA, notaio in Varese , rep.53880 **trascritto a Varese il 08.01.1974** ai nn 422/358

3) atto di ratifica autenticata del 04.04.1974 ,rogante notaio dott. Gino GIACOSA, notaio in Varese , rep.54970 **trascritto a Varese il 22.04.1974** ai nn 4685/3992

4) atto integrativo autenticato del 06.04.1974 ,rogante notaio dott. Gino GIACOSA, notaio in Varese , rep.54983 **trascritto a Varese il 29.04.1974** ai nn 4955/4217

5) atto di compravendita autenticato del 28.12.1973 ,rogante notaio dott. Giuseppe BORTOLUZZI , notaio in Varese , rep.60653 **trascritto a Varese il 26.01.1974** ai nn 1743/1495

6) atto di ratifica autenticato del 09.05.1974 ,rogante notaio dott. Gino GIACOSA , notaio in Varese , rep.55384 **trascritto a Varese il 25.05.1974** ai nn 6022/5172

VARIAZIONI CATASTALI

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni cat A/2, cl 4, vani 3,

Piano T-S1- rendita € 402,84 (appartamento)

-variazione toponomastica del 14.12.2018 pratica n VA0137268 in atti dal 14.12.2128

-variazione toponomastica d'ufficio (n.45294.1/1/2018)

-variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dati di superficie

-variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via Carlo Goldoni cat C/6, cl 8 , mq 18

Piano Terra rendita € 74,37 (autorimessa)

-variazione toponomastica del 14.12.2018 pratica n VA0137243 in atti dal 14.12.2128

-variazione toponomastica d'ufficio (n.45271.1/1/2018)
-variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dati di superficie
-variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario
IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987

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

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente perizia al ventennio essi sono in capo al debitore in forza di atti di compravendita

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 Varese richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 – Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

1) LICENZA EDILIZIA del 06.06.1974 PGN 788/1974/18-RT (reiterata in data 18 .11.1977

2) C.E. in Variante del 25.03.1980 PGN 9827/1977/320

3) AGIBILITA'/ABITABILITA' del complesso immobiliare rilasciata il 04.08.1986

Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento;

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi, l'ultima pratica edilizia depositata la Concessione Edilizia in variante PGN 9827/1977/320 del 25 marzo 1980

DIFFORMITA' EDILIZIE.

1) APPARTAMENTO Piano TERRA mapp.le 7140 sub4

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata agli atti sono stati eseguiti, in assenza di autorizzazione, lavori demolizione di un tavolato della cucina per realizzare una zona soggiorno/cottura

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla planimetria catastale ,del 18.10.1976 prot 2487,essa non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n.9 – Planimetrie catastali) per quanto concerne il mappale n.7140 sub 4 (appartamento) mentre per il mappale n.12190 sub 53 vi è corrispondenza, in merito difformità rilevate, andrà presentata quindi nuova scheda aggiornata di cui saranno quantificati i costi

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica che sono garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione. e la redazione di una

nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità del complesso immobiliare ma è stata reperita la data del rilascio, 04.08.1986

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme urbanisticamente; sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche e circa € 450,00 per l'aggiornamento della scheda catastale.

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Varese – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zone "TUC-R2- tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione", normati dall'art.31 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione

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

a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Il giorno 29.09.2025 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 7 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig.Thomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – e dell'esecutato, ha effettuato l'accesso all'immobile; 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 inoltre effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

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

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

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata abitata dall'esecutato La porzione abitativa quindi risulta essere arredata ed utilizzata come abitazione.

Il PIANO TERRA risulta essere in buono stato di conservazione, il locale soggiorno è stato ampliato annettendo la cucina tramite la demolizione del tavolato divisorio
Il bagno è cieco ad areazione forzata, pur essendo l'unico bagno
La CANTINA, di modeste dimensioni, è in buono stato di conservazione,
L'AUTORIMESSA risulta essere anche essa in buono stato, non presenta problemi di umidità
L'unità risulta quindi attualmente in stato di conservazione buono, l'immobile, è parte di un condominio

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

Come anticipato l'accesso l'immobile è stato garantito dall'esecutato sig LUNORI Giorgio che ha dichiarato di abitarvi con la sig.a Olena CHERSKA, facente parte del nucleo familiare

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 29.09.2025, il Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Thomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; il custode ha fornito all'esecutato, il sig. LUNORI Giorgio, 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;

Si tratta di un condominio, "CONDOMINI PAMALI",
proprietà LUNORI GIORGIO
-appartamento f.18 mapp. 7140 sub. 4 millesimi 18,853
-box f.18 mapp.12190 sub 53 millesimi 2,173
i millesimi di proprietà per le spese per il fabbricato A sono: box 3,239/1.000
i millesimi di proprietà per il fabbricato B appartamento sono: app. 57,275/1.000
le spese condominiali ordinarie ammontano a:
€ 5.500 circa annue
gestione anno 23/24 € 4.982,27 appartamento e € 93,15 box
gestione anno 24/25 € 2.970,24
preventivo 25/26 € 5.899,95 da approvare in assemblea straordinaria il 15.12.2025

b. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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);

Si tratta di un condominio, "CONDOMINI PAMALI",
le spese condominiali insolite ammontano a:
1) gestione 24/25 per € 2.970,24 a preventivo salvo conguaglio, la gestione è dal 01/09-31/08
2) gestione 23/24 € 5.070,42, per un totale di € 8.040,66 di spese insolite.

Spese deliberate e non ancora effettuate

Lavori nel piazzale deliberati per € 200.000,00 CON FINANZIAMENTO
quota capitale Lunori € 5.419,52 (appartamento €4.859,41 box € 560,1)
I lavori sono iniziati a giugno 2025.
Competenze professionali per istruttoria
quota Lunori € 51,36
Riparazione caldaie condominiali
quota Lunori € 250,23
Problematica autorimessa certificato prevenzione incendi
quota lunori € 1.316,17

NOTA BENE

Vi è un **ammancio dalle casse condominiali di circa € 100.000,00** che, presumibilmente, dovrà essere ripartito tra i condomini pro quota millesimale di proprietà, il tutto meglio definito nella relazione dell'Amministratore pro tempore del 5.12.25 (All 11), che nel caso dell' esecutato corrispondono a 21,026/1.000 e cioè a circa € 2.102,60, quando consolidato.

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 abitato 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);**

██████████ ██████████, nato a ██████████ in ██████████ (██████) il ██████████ (CF ██████████)

per la quota della piena proprietà

- **"Descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;**

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni n 41

cat A/2, cl 4, vani 3, Piano T-S1-sup catastale mq 72 rendita € 402,84

appartamento al Piano Terra composto da ingresso,soggiorno,cucina,una camera, un bagno ed un balcone con annessa cantina al Piano Interrato(fabbricato B)

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via Carlo Goldoni n.41

cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

autorimessa al Piano Interrato Secondo, pertinenziale all'abitazione (fabbricato A)

- **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, come da pratica edilizia, risale all'anno 1974

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

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

Tale richiesta è stata evasa e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 – Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

1) LICENZA EDILIZIA del 06.06.1974 PGN 788/1974/18-RT (reiterata in data 18 .11.1977

2) C.E. in Variante del 25.03.1980 PGN 9827/1977/320

3) AGIBILITA'/ABITABILITA' del complesso immobiliare rilasciata il 04.08.1986

Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento;

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi, l'ultima pratica edilizia depositata la Concessione Edilizia in variante PGN 9827/1977/320 del 25 marzo 1980

DIFFORMITA' EDILIZIE.

1) APPARTAMENTO Piano TERRA mapp.le 7140 sub4

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata agli atti sono stati eseguiti,in assenza di autorizzazione, lavori demolizione di un tavolato della cucina per realizzare una zona soggiorno/cottura

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla planimetria catastale ,del 18.10.1976 prot 2487,essa non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n.9 – Planimetrie catastali) per quanto concerne il mappale n.7140 sub 4 (appartamento) mentre per il mappale n.12190 sub 53 vi è corrispondenza,in merito difformità rilevate,andrà presentata quindi nuova scheda aggiornata. di cui saranno quantificati i costi.

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica che sanno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione. e la redazione di una nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate, il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche e circa € 450,00 per l'aggiornamento della scheda catastale.

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

Non si tratta di terreno .

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

Il lotto è costituito da:

-un appartamento in condominio sito a Piano Terra ,di circa mq 68 oltre a una cantinola al Piano Interrato (fabbricato B). L' immobile nel suo complesso, grazie all' ampio balcone, sviluppa una superficie commerciale di circa mq 80,00.

-un autorimessa in corpo staccato nel fabbricato limitrofo (A) con accesso dal cortile comune della superficie di circa mq 18,00

La localizzazione della zona è semi centrale rispetto al centro abitato di Varese e garantisce facile accesso, se automuniti, ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie raggiungibili in pochi minuti e risulta situato in prossimità della direttrice stradale primaria che conduce poi a Varese centro ed all'autostrada MI-VA

L' immobile ha accesso dalla via Goldoni attraverso un percorso pedonale e carraio che conduce dalla via al cortile condominiale asfaltato su cui prospetta il fabbricato

Il fabbricato ,di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, presenta finiture di media qualità, tipiche degli anni '70: la facciata è rivestita in piastrelline color sabbia, come si usava all'epoca, con ampi balconi con parapetti in ferro e vetro ,tetto in laterocemento con copertura a falde, canali in lamiera.

All'appartamento, dotato di porta blindata, si accede dall'atrio di ingresso a Piano Terra, l'unità immobiliare è composta da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno cieco e camera matrimoniale, i locali principali affacciano su un ampio balcone, piastrellato in klinker con parapetti in ferro e vetro.

Le finiture interne sono di media qualità, le pareti ad intonaco tinteggiate di bianco, la pavimentazione dei locali in piastrelle 30x30 nei colori chiari simil cotto, porte interne in tamburato simil legno , serramenti esterni con tapparelle ,in pvc col bianco.

Il bagno cieco, dotato di doccia, ha i sanitari sospesi, pavimenti e rivestimenti in ceramica h 120 e l'alloggiamento della lavatrice

I locali hanno altezza interna di circa ml 2,70, di buon taglio ed in buono stato di manutenzione, con buona esposizione soleggiata ed affacciano parzialmente sul giardino condominiale; nell' interrato vi è una cantinola, raggiungibile dal cortile esterno e dalla scala interna di collegamento.

L' unità immobiliare è autonoma per ciò che riguarda i Servizi di luce e gas, mentre il riscaldamento e il servizio idrico sono condominiali, il condominio è dotato di ascensore.

Gli Impianti Elettrico ed Idrico sono in buono stato di conservazione (vedi all. n. 8 - Relazione fotografica).

Fa parte del lotto, oltre alla unità immobiliari anche un box al Piano Interrato del fabbricato adiacente insistente sul corsello comune con pavimentazione in gres, fronteggiante il

fabbricato, costituito da pianta semplice, è provvisto di un portone in lamiera preverniciata l'unità è stata imbiancata di recente ed è in buono stato di conservazione

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è garantito all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto intorno ai € 12.000,00

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

L'immobile oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore

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

L'immobile è occupato dal debitore

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;

L'immobile oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore

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);

Si rilevano i seguenti vincoli

1) **atto Impegno "non aedificandi"** autenticato dal Notaio Andrea Bortoluzzi in data 02.08,1985

Rep.8329/8330 tras. a Varese il 30.09.85 ai nn 8476/6338

2) **regolamento di condominio**, atto notaio Giacosa del 22.12.1976 rep 60972, e atto del 23.12.1976 rep.61004 reg. a Gavirate il 11.01.1977 al n.49 vol.193, così come meglio riportati nell'atto Notaio Barrese Olivia all'art. art.11 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO/PATTI SPECIALI in allegato (ALL 10 bis), dove vengono normate la ripartizione delle spese e le servitù reciproche relative ai due edifici (A e B)

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA Giudiziale** (sentenza di condanna), iscritta presso la Conservatoria di Varese in data **25.07.2023** ai n.2110/15491, atto in data 30.05 2023 rep.783 per un importo di € 82.000,00 di cui di € 82.000,00 di capitale grava su ambedue i beni in oggetto.

A favore di:

██████████ ██████████ ██████████, nato in ██████████ il ██████████ - (C.F. ██████████)

Contro:

██████████ ██████████, nato a ██████████ in ██████████ (EE) il ██████████ (CF ██████████)

In per la quota di 1/1 di piena proprietà

Grava su:

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni 41 cat A/2, cl 4, vani 3, Piano T-S1- rendita € 402,84

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via C. Goldoni 41 cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

- **IPOTECA Giudiziale** (sentenza di condanna), iscritta presso la Conservatoria di Varese in data **20.09.2023** ai n.2522/18350, atto in data 30.05 2023 rep.783 per un importo di € 44.000,00 di cui di € 15.500,00 di capitale grava su ambedue i beni in oggetto.

A favore di:

██████████ ██████████ ██████████, nato in ██████████ il ██████████ - (C.F. ██████████)

Contro:

██████████ ██████████, nato a ██████████ in ██████████ (██████████ il ██████████ (CF ██████████)

In per la quota di 1/1 di piena proprietà

Grava su:

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni cat A/2, cl 4, vani 3, Piano xx- rendita € 402,84

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub53 via C. Goldoni cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

Ipoteca gravante sui due fabbricati oggetto e per quota intera di proprietà ed in rettifica alla precedente iscritta presso la Conservatoria di Varese in data 25.07.2023 ai n.2110/15491 per colmare l'importo capitale complessivo

- **TRASCRIZIONE - verbale di pignoramento immobiliare del 11.07.2025 nn 10107/13723**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 04.06.2025, Rep. n. 1982, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

██████████ ██████████ ██████████, nato in ██████████ il ██████████ - (C.F. ██████████)

Contro:

██████████ ██████████, nato in ██████████ (██████████) il ██████████ (CF ██████████)

In per la quota di 1/1 di piena proprietà

Grava su:

1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 7140 sub 4 via Carlo Goldoni 41 cat A/2, cl 4, vani 3, Piano T-S1- rendita € 402,84

2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.18

mappale n. 12190 sub 53 via C. Goldoni 41 cat C/6, cl 8 , mq 18 Piano Terra rendita € 74,37

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

▪ **Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;**

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi, l'ultima pratica edilizia depositata la Concessione Edilizia in variante PGN 9827/1977/320 del 25 marzo 1980

DIFFORMITA' EDILIZIE.

1) APPARTAMENTO Piano TERRA mapp.le 7140 sub4

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata agli atti sono stati eseguiti, in assenza di autorizzazione, lavori demolizione di un tavolato della cucina per realizzare una zona soggiorno/cottura

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla planimetria catastale ,del 18.10.1976 prot 2487,essa non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n.9 – Planimetrie catastali) per quanto concerne il mappale n.7140 sub 4 (appartamento) mentre per il mappale n.12190 sub 53 vi è corrispondenza, in merito difformità rilevate, andrà presentata quindi nuova scheda aggiornata. di cui saranno quantificati i costi

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità, ma la data di rilascio 04 agosto 1986

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Non si tratta di un terreno, e per la zona urbanistica (centro storico) il volume previsto è quello esistente

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

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

1) presentare una C.I.L.A. per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, che permetterà di soddisfare la conformità urbanistica

DIFFORMITA' URBANISTICHE

La presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in difformità , permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Presentazione nuova scheda catastale	€	450,00	
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	€	2.850,00	

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.

L'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità oggetto di Pignoramento n.1213300052918 valida sino al 18.04.2028 è allegata all'ultimo atto di provenienza, l'immobile è in classe G

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. Appartamento Piano Terra e S1 - mappale n. 7140 sub 4

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Appartamento	Mq 68,58	x	100%	=	Mq 68,58	+	
Balcone	Mq 35,30	x	30%		Mq 10,59	+	
cantina	Mq 5,60	x	30%		Mq 1,68	+	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					=	Mq 80,85	

2. box autorimessa - mappale n. 12190 sub 53

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Autorimessa	Mq 18,00		100%		Mq 18,00		
TOTALE SUP. COMMERCIALE BOX					=	Mq 18,00	

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, né indicazioni circa la regolare manutenzione degli stessi, 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 Varese sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/24, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come D6 - periferica - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra €

960,00 ed € 1.400,00 per metro quadrato commerciale, mentre per i box un valore compreso tra € 750,00 ed € 1.100,00 per metro quadrato commerciale

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, la qualità delle finiture e lo stato manutentivo, le caratteristiche della zona cui l'immobile è parte si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.300,00/mq commerciale per la porzione residenziale abitabile,

Per il box si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 900/mq commerciale

LOTTO A : Appartamento Piano Terra e S1 - mappale n. 7140 sub. 4 , Box autorimessa - mappale n. 12190 sub 53

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE		
Appartamento	Mq 80,85	x	€ 1.300,00/mq	=	€ 105.105,00	+	
autorimessa	Mq 18,00	x	€ 900,00/mq	=	€ 16.200,00		
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					=	€121.305,00	

- **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	Appartamento - mappale n. 7140 sub 4 autorimessa - mappale n. 12190 sub 53	€ 121.305,00	x	5%	=	€ 6.065,25

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

DIFFORMITA' URBANISTICHE

La presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in difformità, permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Presentazione nuova scheda catastale	€	450,00	
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	€	2.850,00	

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Si tratta di un condominio, "CONDOMINIO PAMALI", le spese condominiali insolute ammontano a:

- 1) gestione 24/25 per € 2.970,24 a preventivo salvo conguaglio, la gestione è dal 01/09-31/08
 - 2) gestione 23/24 € 5.070,42
- per un totale di € 8.040,66 di spese insolute

- 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	=	€ 121.305,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 6.025,25	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO CATASTALE	=	€ 2.850,00	=
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		€ 8.040,66	
VALORE FINALE LOTTO A	=	€ 104.389,09	

Diconsi Euro centoquattromilatrecentoottantanove/09

Che arrontonderemo a **€ 104.500,00 euro centoquattromilacinquecento/00**

I. Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell' intero immobile valutato come sopra indicato;

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è la piena proprietà

J) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell' esterno e 4 scatti dell' interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegare alla relazione di stima;

Vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica.

k) Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell' udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell' incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall' esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l' esperto dovrà nell' elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell' esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell' espletamento dell' incarico;

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati depositati in data 16.12.2025.

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

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 11 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

M) Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l' esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richiesta immediata di istruzioni al G.E. per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal G.E.; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c.

dell' 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. 12.

- 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. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 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 n. 4bis	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Richiesta di Accesso agli Atti/P.Edilizie
Allegato n. 6-6 bis	Estratto PGT
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9-9 bis -9 ter	Schede Catastali
Allegato n. 10 e 10 bis	Atti di Provenienza
Allegato n. 11	Spese condominiali
Allegato n. 12	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 13	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 14	Check List
Allegato n. 15	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 25.02.2026.

Malnate (Va), 16.12.2025

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