



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. 114/2024

Dott. Giacomo Puricelli
Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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 29.08.2024 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. Buzzoni Francesco 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 04.10.2024. ed un successivo accesso per il giorno 21.11.24 un ulteriore il 18.12.2024 ed infine l'accesso è stato effettuato in data 14.01.2025

- 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 allegato n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 09.08.2024 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in S.M. Capua Vetere (CE) (allegato n. 3), risulta completa ed idonea

Nell'Atto di Pignoramento viene pignorata la quota per intero della piena proprietà in Comune di Cuveglio(VA), via Volta n.23

N.C.E.U.comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU
mappale n. 3080 sub 5 via Volta n.23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Posto auto a Piano Terra

mappale n. 3080 sub 504 via Volta n23 piano T-1-2 ,
cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da:

al Piano terra due locali studio con area pertinenziale

al Piano Primo portico, soggiorno, cucina e bagno

al Piano Sottotetto locali ripostiglio/sgombero oltre a un bagno e camera collegati tra loro da scala interna,

alle unità immobiliari in oggetto compete la proprietà pro-quota delle parti comuni all'edificio che per legge, uso e destinazione appartengono pro-quota in proprietà indivisa ai condomini di uno stesso edificio

- b. 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:

N.C.E.U.Comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 5 via Volta n 23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Posto auto a Piano Terra

mappale n. 3080 sub 504 via Volta n23 piano T-1-2 ,
cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da:

al Piano terra due locali studio con area pertinenziale

al Piano Primo portico, soggiorno, cucina e bagno

al Piano Sottotetto locali ripostiglio/sgombero oltre a un bagno e camera
collegati tra loro da scala interna,

alle unità immobiliari in oggetto compete la proprietà pro-quota delle parti comuni all'edificio
che per legge, uso e destinazione appartengono pro-quota in proprietà indivisa ai condomini
di uno stesso edificio

CONFINI

Come da atto di provenienza

partendo da nord ed in senso orario:

unità immobiliare con area pertinenziale al sub 2, mappale n.2410, unità immobiliare con
area pertinenziale al mappale sub 8, mappali n.2565 e n. 3409

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

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

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

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

1) [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED],

per la quota di 1/1 piena proprietà

giusto **Atto di compravendita del 05.06.2014** a rogito Dott. Vito Candiloro, Notaio in
Lavena Ponte Tresa (VA), Rep. n. 42333/12998 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese
(Va) **in data 10.06.2014**, ai nn. 7710/5565

fattone da

[REDACTED]
per la quota di 1/1 piena proprietà

Nell'atto [REDACTED] acquista :

N.C.E.U.comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 5 via Volta n. 23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Posto auto a piano Terra nel terreno di pertinenza

mappale n. 3080 sub 504 (ex mapp.le n. 3080 sub 6 e sub 7)

via Volta n.23 piano T-1-2 ,

cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da

- due locali ad uso studio con area esclusiva pertinenziale a giardino a Piano Terra

- Piano Primo accessibile da scala esterna con portico, ingresso soggiorno con vano scala di
accesso al Piano Sottotetto, bagno con antibagno, cucina con balcone

- Piano Sottotetto con due vani di sgombero, disimpegno, una camera, bagno/lavanderia

2) [REDACTED]

La piena proprietà dei beni pervenne

giusto **Atto di compravendita del 18.02.2003** a rogito Dott. Carlo Giani, Notaio in Malnate
(VA), Rep. n. 49802/7241 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data**
07.03.2003, ai nn. 5047/3175

fattone da

Nell'atto [REDACTED] acquista :

APPARTAMENTO disposto su due piani collegati da scala interna costituito da un ripostiglio e porzione di area nuda pertinenziale adibita a giardino al piano terreno, terrazzo , soggiorno ed angolo cottura, un locale bagno e balcone a piano primo e da un locale sgombero e tre locali non abitabili nel soprastante sottotetto

AUTORIMESSA a Piano Terreno

POSTO AUTO a Piano Terreno

Censite come segue

N.C.E.U.comune di Cuveglia foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 6 via Volta .n.23

piano T-1-2 Cat A/2 cl 5 vani 3,5 sup cat mq 84 rcl € 234,99 ,

mappale n. 3080 sub 7

Piano T Cat C/6 cl 6 consistenza mq 14 sup. cat.mq 17 rcl € 36,88

mappale n. 3080 sub 5

Piano T Cat C/6 cl 2 consistenza mq 29 sup. cat.mq 29 rcl € 37,44

- 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 $\frac{1}{2}$ 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 signor:

[REDACTED]
per la quota di 1/1 piena proprietà

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

Come da Relazione Ipocatastale ventennale ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.c. redatta in data 09.08.2024 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in S.M. Capua Vetere (CE) (allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto all' Esecutato, in forza dei seguenti Titoli:

1) [REDACTED]
per la quota di 1/1 piena proprietà
giusto **Atto di compravendita del 05.06.2014** a rogito Dott. Vito Candiloro, Notaio in Lavena Ponte Tresa (VA), Rep. n. 42333/12998 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 10.06.2014**, ai nn. 7710/5565 (vedi allegato n. 10)
fattone da

[REDACTED]
per la quota di 1/1 piena proprietà

Nell'atto [REDACTED] acquista :

N.C.E.U.comune di Cuveglia foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 5 via Volta .n.23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Posto auto a piano Terra nel terreno di pertinenza

mappale n. 3080 sub 504 (ex mapp.le n 3080 sub 6 e sub 7)

via Volta n23 piano T-1-2 ,

cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da

- due locali ad uso studio con area esclusiva pertinenziale a giardino a Piano Terra

- Piano Primo accessibile da scala esterna con portico, ingresso soggiorno con vano scala di accesso al Piano Sottotetto, bagno con antibagno, cucina con balcone
- Piano Sottotetto con due vani di sgombero, disimpegno, una camera, bagno/lavanderia

2) a

La piena proprietà dei beni pervenne

giusto **Atto di compravendita del 18.02.2003** a rogito Dott. Carlo Giani, Notaio in Malnate (VA), Rep. n. 49802 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 07.03.2003**, ai nn. 5047/3175 (vedi allegato n. 10 bis) fattone da

Nell'atto

acquista :

APPARTAMENTO disposto su due piani collegati da scala interna costituito da un ripostiglio e porzione di area nuda pertinenziale adibita a giardino al piano terreno, terrazzo, soggiorno ed angolo cottura, un locale bagno e balcone a piano primo e da un locale sgombero e tre locali non abitabili nel soprastante sottotetto

AUTORIMESSA a piano terreno

POSTO AUTO a piano terreno

Censite come segue

N.C.E.U.comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 6 via Volta .n.23

piano T-1-2 Cat A/2 cl 5 vani 3,5 sup cat mq 84 rcl € 234,99 ,

mappale n. 3080 sub 7

Piano T Cat C/6 cl 6 consistenza mq 14 sup. cat.mq 17 rcl € 36,88

mappale n. 3080 sub 5

Piano T Cat C/6 cl 2 consistenza mq 29 sup. cat.mq 29 rcl € 37,44

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI che si sono susseguiti sui mappali

mappale n. 3080 sub 5 via Volta .n.23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

-Costituzione del 21.11.201 Pratica n 351570 in atti dal 21.11.2002 (costituzione n.448.1/2002)

-Variazione toponomastica del 10.10.2003 in atti dal 10.10.2003 (n. 031132/2003)

-Variazione del classamento del 21.11.2003 prativa VA 0393094 in atti dal 21.11.2003 variazione del classamento n.40961.1/2003- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione

-Superficie di Impianto del 09.11.2015

mappale n. 3080 sub 504 (ex mapp.le n 3080 sub 6 e sub 7)

via Volta n23 piano T-1-2 ,

cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

-Variazione del 25.03.2014 in atti dal 25.03.2014 (n.008384/2014)

-Variazione del 25.03.2014 Pratica VA0037096 in atti dal 25.03.2014 Recupero sottotetto a fini abitativi(n.8384.1/2014)-classamento e rendita proposti (DM 701/94)

-Variazione del 26.03.2014 Pratica VA0037860 in atti dal 26.03.2014 Esatta rappresentazione grafica (n.8525.1/2014)-classamento e rendita proposti (DM 701/94)

-Variazione del classamento del 26.03.2015 Pratica VA 0054812 in atti dal 26.03.2015 Variazione del classamento (n.27764.1/2015)- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione

-Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

La società ha edificato gli immobili sugli appezzamenti di terreno:

Catasto Terreni ,Comune di Cuveglio foglio n.5 (logico n.9)

Mappale n.3082(ex 1553/B) prato cl 2 ett.0.00.49

Mappale n.3080(ex 1548/A) ente urbano ett.0.10.30

- **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 non si rilevano passaggi di proprietà avvenuti in forza di Successione

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

a. La regolarità edilizia e urbanistica;

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

Tale richiesta è stata evasa il 04.10.2024 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie):

- 1) C.E. n.27/01 dell 08.09.2001 realizzazione di n.2 unità abitative singole
- 2) DIA n 25/2002 del 19.06.02 prot.3351 variante in corso d'opera
- 3) DIA del 29.11.2002 prot 6226 per realizzazione posti auto
- 4) DIA del 15.12.2005 n 8015 per realizzazione portico piano primo
- 5) DIA del 05.03.2008 n 1576 per cambio di destinazione da autorimessa a ufficio
- 6) SCIA del 20.03.2014 n.1255 per recupero parziale del sottotetto a fini abitativi
- 7) SCIA del 22.05.2014 n.1255 per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio a locali studio

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata mentre in merito alla planimetria catastale anche essa non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale)

Esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' EDILIZIE.

Nell'ultima pratica edilizia depositata (SCIA del 22.05.2014 n. 1255) a Piano Terra era prevista la trasformazione del locale box in due locali studio tramite la partizione con un tavolato ed il tamponamento della serranda basculante, attualmente il locale si presenta ancora come box

poiché la data di presentazione della scheda catastale è del 26.03.2014 presumibilmente le opere sono state realizzate successivamente in difformità alla concessione rilasciata

Il Piano secondo è planimetricamente conforme alla scheda catastale anche se in merito all'uso il locali sgombero viene utilizzato come camera dei figli

Infine all'interno del giardino è stato posizionato un manufatto in legno, cassetta per ricovero attrezzi, a distanza non regolamentare dai confini, di cui sarà prevista la rimozione

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile nè quella Urbanistica che saranno garantita tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo sarà oggetto di quantificazione e la redazione di una nuova scheda catastale.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità rilasciata dal Comune di Cuveglio in data 10 02 2003 (vedi all. 12).

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 difformità alla C.E. il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche

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 Cuveglio - 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 "Tessuto della residenza ad alta densità", normati dall'art.2.4.2 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano: si tratta di quelle porzioni di territorio comunale che sono state oggetto di edificazione intensiva dagli anni '80, in esso sono presenti differenti tipologie: a cortina, a ville e villini ed in misura minore a piccoli condomini.

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

- Il fabbricato non risulta soggetto a vincoli particolari di natura storico-artistica;
- Tutto il territorio comunale è soggetto vincolo culturale-paesaggistico;
- La zona non risulta soggetta ad alcun vincolo ecologico, idrogeologico e sismico;

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

a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Il giorno 14.01.2025 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. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - e della moglie del debitore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 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 dalla moglie dell' esecutato e dal figlio minore [REDACTED].
L'immobile quindi risulta essere arredato ed utilizzato come abitazione.
Lo stato di conservazione dell'unità risulta quindi attualmente buono, l'immobile è risalente ad una ventina di anni fa di qualità costruttiva discreta e ben tenuto.

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'immobile è risultato abitato dalla moglie del debitore [REDACTED] e dal figlio minore in forza di provvedimento di assegnazione casa coniugale

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 14.01.2025, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; il custode ha fornito all'occupante tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c. e si è informato lo stesso che all' udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

a. L' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è parte parte di un condominio

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 non è parte parte di un condominio

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

L'unità immobiliare è abitata dalla moglie dell'esecutato e dal figlio minore in forza di provvedimento di assegnazione casa coniugale sentenza del 11/07/2024 Trib.Va. (All. 11)

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

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 Cuveglio richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento. Tale richiesta è stata evasa il 04.10.2024 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 – Pratiche Edilizie):

- 1) C.E. n.27/01 dell 08.09.2001 realizzazione di n.2 unità abitative singole
- 2) DIA n 25/2002 del 19.06.02 prot.3351 variante in corso d'opera
- 3) DIA del 29.11.2002 prot 6226 per realizzazione posti auto
- 4) DIA del 15.12.2005 n 8015 per realizzazione portico piano primo
- 5) DIA del 05.03.2008 n 1576 per cambio di destinazione da autorimessa a ufficio
- 6) SCIA del 20.03.2014 n.1255 per recupero parziale del sottotetto a fini abitativi
- 7) SCIA del 22.05.2014 n.1255 per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio a locali studio

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata mentre in merito alla planimetria catastale anche essa non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 – Scheda catastale)

esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' EDILIZIE.

Nelle ultime pratiche edilizia depositate (SCIA del 22.05.2014 n. 1255 e DIA 05/03/08 n 1576) a Piano Terra era prevista la trasformazione del locale box in due locali studio tramite la partizione dello stesso con un tavolato ed il tamponamento della serranda basculante, attualmente il locale si presenta ancora come box

poiché la data di presentazione della scheda catastale è del 26.03.2014 presumibilmente le opere sono state realizzate successivamente in difformità alla concessione rilasciata

Il Piano secondo è planimetricamente conforme alla scheda catastale anche se in merito all'uso il locali sgombero viene utilizzato come camera dei figli

Infine all'interno del giardino è stato posizionato un manufatto in legno, cassetta per ricovero attrezzi, a distanza non regolamentare dai confini, di cui sarà prevista la rimozione

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Urbanistica dell' immobile che sarà garantita tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche

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

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale sita al Piano Terra Primo e Secondo sottotetto oltre al posto auto di proprietà e area pertinenziale, non sono ricompresi terreni .

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 composto da:

porzione di villetta bifamiliare su tre piani e area pertinenziale

posto auto asfaltato esterno alla recinzione

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un immobile residenziale composta da due unità immobiliari a sua volta parte di un insediamento di villette bifamiliari sorto negli anno 2000 in zona semi-centrale del comune di Cuveglio

La localizzazione della zona è prossima al cento abitato ma garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti perché in prossimità della direttrice stradale primaria che conduce al capoluogo di provincia.

L'immobile ha accesso dalla via Volta attraverso un percorso sia pedonale che carroia attraverso il locale ex-box, si giunge all'area pertinenziale e da lì si accede al corpo scala esterno, la scala rivestita in pietra conduce al Piano Primo.

Il fabbricato oggetto di esecuzione, presenta finiture di media qualità :la facciata è ad intonaco il tetto in legno a due falde, dalla loggia coperta si accede all'unità abitativa che ha pavimenti in gres nei colori chiari nella zona giorno e bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni dell'azzurro; la zona notte situata a Piano Sottotetto sempre con pavimenti in ceramica nei toni chiari, i bagni sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica sui toni del verde, i sanitari sono del tipo a pavimento ed i due locali sono dotati l'uno di doccia , a piano primo, l'altro di vasca a piano sottotetto.

Il balcone è piastrellato e con parapetto in ferro a disegno semplice e prospetta sul piccolo spazio verde di pertinenza del dell'unità immobiliare sottostante.

A Piano Primo l'unità è composta dal soggiorno, dalla cucina in corpo separato, dal bagno con piccolo disimpegno, oltre che dal balcone e dal terrazzo coperto che prospetta sul giardino

Dal locale soggiorno infine la scala a chiocciola in legno e ferro conduce al Piano Sottotetto, dove un disimpegno garantisce l'accesso allo sgombero, un locale utilizzato come camera del figlio ed al bagno/lavanderia, ed infine alla camera matrimoniale , i locali sono illuminati ed areati mediante velux;

L'immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell'epoca di costruzione; le facciate sono in intonaco, le finestre in legno tinto noce con vetrocamera ed i serramenti esterni in legno sono di tipo a persiana, i serramenti interni in tamburato mentre il sottotetto ha il tetto a vista in legno.

L'appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 135, è confinante su tutti lati con l'esterno mentre al piano sottostante vi è un'altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare è autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas ed è situata in cucina, i caloriferi sono in alluminio preverniciato col.bianco, gli Impianti Elettrico ed Idrico sono obsoleti ma indipendenti, in soggiorno è presente una canna fumaria per l'inserimento di un camino.

Le finiture dell'immobile sono di media qualità (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica), ma l'abitazione è stata curata nelle finiture e nella colorazione delle pareti e risulta di taglio moderno e piacevole.

Fanno parte del lotto, oltre all'appartamento anche i due studi al Piano Interrato, ora ritrasformati in box, li si raggiunge sia dall' area di pertinenza che dal corsello di manovra, il box è dotato di basculante il lamiera zincata e pavimentazione in piastrelle di ceramica, risulta ingombro parzialmente da oggetti presumibilmente dell' eseguito come si evince dalle riprese fotografiche.

Completa il lotto un posto auto esterno alla recinzione, pavimentato in asfalto, della superficie di circa mq 30.

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 impossibile, a causa delle dimensioni della scala; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all' interno dell' unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; infine prevedere il montapersona per l' accesso al Piano superiore .

E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 15.000,00

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

L' immobile oggetto di Pignoramento è occupato dalla moglie e figlio dell' esecutato, in forza di provvedimento di assegnazione casa coniugale successivo alla data di pignoramento

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

L' immobile oggetto di Pignoramento è occupato dalla moglie e figlio dell' esecutato, in forza di provvedimento di assegnazione casa coniugale

- **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;**

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è stato emesso 11 luglio 2024.

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 è rilevato un provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 11 luglio 2024.

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA del 10.06.2014 nn.7711/1098**, per la complessiva somma di € 381.396,44 di cui € 190.698,22 di capitale da restituire in anni 30,derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile a rogito Notaio Candiloro Vito, notaio in Lavena Ponte Tresa, in data 05.06.2014 rep 42334/12999, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

Contro:

per la quota di 1/1 piena proprietà

Grava su:

N.C.E.U.comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 5 via Volta .n.23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Autorimessa a piano Terra:

mappale n. 3080 sub 504 (ex mapp.le n 3080 sub 6 e sub 7)

via Volta n23 piano T-1-2 ,
cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da

Piano Terra locali studio

Piano Primo :scala esterna di accesso, portico ,soggiorno, cucina e bagno

Piano Sottotetto : camera, bagno e locali sgombero uniti al P.Primo da scala interna

▪ **TRASCRIZIONE - nn 19015/13474 del 20.09.2021**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** del 02.09.2021emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese eseguito in data 02.09.2021, Rep. n. 1505,

A favore di:

Contro:

per la quota di 1/1 piena proprietà

Grava su:

N.C.E.U.comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 5 via Volta .n.23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Autorimessa a piano Terra:

mappale n. 3080 sub 504 (ex mapp.le n 3080 sub 6 e sub 7)

via Volta n23 piano T-1-2 ,
cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da

Piano Terra locali studio

Piano Primo :scala esterna di accesso, portico ,soggiorno, cucina e bagno

Piano Sottotetto : camera, bagno e locali sgombero uniti al P.Primo da scala interna

▪ **TRASCRIZIONE - verbale di pignoramento immobiliare del 09.08.2024 nn 16656/12277**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese, eseguito in data 01.07.2024, Rep. n. 1573, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

Contro:

per la quota di 1/1 piena proprietà

Grava su:

N.C.E.U.comune di Cuveglio foglio n.5 sez CU

mappale n. 3080 sub 5 via Volta .n.23 piano T ,
cat C/6, consistenza mq 29 rendita catastale € 37,44.

Autorimessa a piano Terra:

mappale n. 3080 sub 504 (ex mapp.le n 3080 sub 6 e sub 7)

via Volta n.23 piano T-1-2 ,

cat A/3, vani 7 rendita catastale € 506,13.

abitazione disposta su tre livelli, composta da

Piano Terra locali studio

Piano Primo :scala esterna di accesso, portico ,soggiorno, cucina e bagno

Piano Sottotetto : camera, bagno e locali sgombero uniti al P.Primo da scala interna

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

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

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

Tale richiesta è stata evasa il 04.10.2024 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n.xxx - Pratiche Edilizie):

- 1) C.E. n.27/01 dell 08.09.2001 realizzazione di n.2 unità abitative singole
- 2) DIA n 25/2002 del 19.06.02 prot.3351 variante in corso d'opera
- 3) DIA del 29.11.2002 prot 6226 per realizzazione posti auto
- 4) DIA del 15.12.2005 n 8015 per realizzazione portico piano primo
- 5) DIA del 05.03.2008 n 1576 per cambio di destinazione da autorimessa a ufficio
- 6) SCIA del 20.03.2014 n.1255 per recupero parziale del sottotetto a fini abitativi
- 7) SCIA del 22.05.2014 n.1255 per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio a locali studio

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata mentre in merito alla planimetria catastale anche essa non corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale)

esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' EDILIZIE.

Nelle ultime pratiche edilizia depositate (SCIA del 22.05.2014 n.1255 e DIA 05/03/08 n 1576) a Piano Terra era prevista la trasformazione del locale box in due locali studio tramite la partizione dello stesso con un tavolato ed il tamponamento della serranda basculante,attualmente il locale si presenta ancora come box

poiché la data di presentazione della scheda catastale è del 26.03.2014 presumibilmente le opere sono state realizzate successivamente in difformità alla concessione rilasciata

Il Piano secondo è planimetricamente conforme alla scheda catastale anche se in merito all'uso il locali sgombero viene utilizzato come camera dei figli

Infine all'interno del giardino è stato posizionato un manufatto in legno,casetta per ricovero attrezzi,a distanza non regolamentare dai confini,di cui sarà prevista la rimozione

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Urbanistica dell' immobile che sarà garantita tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia rilasciata del Certificato di Abitabilità (vedi all. 12).

Potenzialità edificatorie del bene;

Trattasi di un porzione di villetta bifamiliare e posto auto con area urbana pertinenziale, non si rilevano potenzialità edificatorie residue.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento (si evidenzia la 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	=
Totale costi di regolarizzazione	€	2.400,00	

- 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.**

E' stata reperita copia dell' Attestazione di prestazione energetica dell'unità oggetto di Pignoramento,allegata all'atto di provenienza del 2014,n.42333/12998 ma essa è scaduta avendo validità sino al 27.03.2024

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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

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

LOTTO A

1. Appartamento a Piano Terra, Primo e Sottotetto - mappale n. 3080sub 504

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Studio P. Terra	Mq 21,00	x	100%	=	Mq 21,00	=
App. P. Primo	Mq 56,00	x	100%	=	Mq 56,00	
Portico e balcone	Mq 21,48	x	30%	=	Mq 6,44	
App. Piano Sottotetto	Mq 48,20		100%	=	Mq 48,20	
App. Piano Sottotetto porzione non abitabile	Mq 7,80		50%	=	Mq 3,90	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 135,54	

2. Posto auto - mappale n. 3080 sub 5

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Posto auto	Mq 30		100%	=	Mq 30,00	
TOTALE SUP. COMMERCIALE POSTO AUTO					= Mq 30,00	

- **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.

- **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 Cuveglio sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/24, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B1 - centrale unica - e che riporta per ville e villini in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.150,00 ed € 1.500,00 per metro quadrato commerciale, mentre per i box un valore compreso tra € 560,00 ed € 740,00 per metro quadrato commerciale non vengono contemplati i posti auto, per cui ci atterremo ad una valutazione a corpo

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 il buono stato manutentivo la disposizione su più piani, la presenza delle velux per l'aerazione di alcuni dei locali a Piano sottotetto, la qualità del complesso residenziale cui l'immobile è parte si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1350,00/mq commerciale

Per il posto auto, di grandi dimensioni ma gravato dalla servitù di passo per l'ingresso pedonale e dalla localizzazione all'esterno della recinzione si procederà ad assegnare un valore di stima a corpo pari ad € 5.000,00

LOTTO A:

Appartamento al Piano Terra, Primo e Sottotetto - mappale n. 3080 sub 504

Posto auto - mappale n. . 3080 sub 5

DESTINAZIONE	SUP. COMM.	€/mq	VALORE
--------------	------------	------	--------

Appartamento	Mq	135,54	x	€ 1.350,00/mq	=	€ 182.979,00	+
Posto auto	Mq	30,00	x	A corpo	=	€ 5.000,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A						= € 187.979,00	

- **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 e Box	€ 187.979,00	x	5%	=	€ 9.398,95

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

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

Redazione C.E. in Sanatoria	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	+
Totale costi di regolarizzazione	€	2.400,00	+

Rimozione manufatto in legno	€	1.000,00	=
Totale costi di regolarizzazione	€	3.400,00	

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

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

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€	187.979,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€	9.398,95	-
Costi di regolarizzazione	=	€	3.400,00	=
VALORE FINALE LOTTO A	=	€	175.180,05	

Diconsi Euro centosettantacinquemilacentoottanta/05

Che arrotonderemo a **€ 175.000,00 euro centosettantacinquemila/00**

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

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è uguale all'intero

- 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 allegate 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 18.02.2025.

- 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. 12 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

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

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

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

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

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 14).

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

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

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

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Pratiche Edilizie
Allegato n. 6	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9	Schede Catastali
Allegato n. 10	Provenienze 2003
Allegato n. 10 bis	Provenienze 2014
Allegato n. 11	Sentenza assegnazione casa coniugale
Allegato n. 12	Abitabilità
Allegato n. 13	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 14	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 15	Check List
Allegato n. 16	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 29.03.2024.

Malnate (Va), 18.02.2025

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