Dott. Ing. Gilberto MACCHI

Iscrizione Ordine Ingegneri Varese n° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale Varese n°1643

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura di esecuzione immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

EVOLVE SPV srl
Contro:

Esecuzione Immobiliare n. 165/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

ASTE GIUDIZIARIE.it

Rapporto di valutazione

Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI

ASTE GIUDIZIARIE.it

21100 Varese – Via Govi 4 - tel. 348 2218961- fax 0332/1692472
c.f. MCCGBR47T10B300L - p.i. 01502660127
e-mail gilbertomacchi@hotmail .it
pec. gilberto.macchi@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MACCHI GILBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1050d658ab409fe1a298e04884bbcc0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Gilberto MACCHI

Iscrizione Ordine Ingegneri Varese n° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale Varese n°1643

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 165/2023
Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

Oggetto: **. unità immobiliare ad uso residenziale con accesso indipendente, inserita in edificio di maggior consistenza, sita nel Comune di Cadegliano Viconago (Va), frazione di Arbizzo , con accesso da via Garibaldi 25**

Il sottoscritto **Ing. Gilberto MACCHI, libero** professionista, con studio in Varese, in via Govi n. 4, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n°1643, in data **11/11/2023** ha formalmente ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n.165/2023**
Il CTU ha preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice, per la cui consultazione puntuale si rimanda alla lettura dell'ordinanza di incarico che si allega alla presente relazione.
È stato nominato quale **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese**.
Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso possesso e visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Ha successivamente consultato la documentazione relativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadegliano Viconago per ottenere tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, ed ha inoltre provveduto al reperimento di tutta la documentazione richiesta quanto a titoli di provenienza ed eventuali patti vincolanti relativi ai beni esecutati.
Il giorno **06/12/2023** su indicazione dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese** è stato effettuato un primo infruttuoso tentativo di accesso. Successivamente, in data **16/01/2024**, in assenza dell'esecutato, si è proceduto ad un **accesso forzato** all' immobile sito nel comune di Cadegliano Viconago, **via Garibaldi 25.**
Si precisa in merito che l'indirizzo civico suddetto è quello esatto, corrispondente all'anagrafe Comunale, mentre le visure catastali riportano quello di via Caretti 2
.
Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU, preso atto della natura dei beni esecutati, della tipologia e consistenza, può redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO Lotto unico

- **Dati catastali:**

  A. Cat. Fabbricati
  Sez. AR fg.5 mapp. 66/1124 sub.1
  Abitazione tipo civile cat. A4 Cl.8 vani 5,5

  B. Cat. Terreni
  fg.9 mapp.66
  fg.9 mapp.1124 graffato

- **Località:**
  Comune di Cadegliano Viconago via Garibaldi 25
- **Possesso:**
  L'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato, disabitato, in stato di abbandono
- **Accessibilità:**
  unità non predisposta per accesso ai disabili

- **Creditori procedente:**
  EVOLVE SPV srl

- **Comproprietari attuali non esecutati:**
  nessuno

- **Misure penali:**
  nulla risultante dai RR.II

- **Continuità delle trascrizioni: SI**

- **Corrispondenza dati con quelli indicati nel pignoramento SI**
  (vedasi richiamo in premessa all'indirizzo catastale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. <u>Identificazione sommaria dei beni oggetto di perizia</u>

L' unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

- **N°1 unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su tre piani, con annessa porzione scoperta ad uso giardino/ingresso, facente parte di un edificio di maggior consistenza, censita al :**

  NCEU, fg.5 al mapp. 66/1124 sub 1 sita in Cadegliano Viconago (Sez. Arbizzo) (Va), via Garibaldi 25, così composta:

  - **<u>Piano T</u>. Ingresso da giardinetto con affaccio su via Garibaldi, locale soggiorno, locale con angolo cottura e disimpegno, scala di accesso al piano superiore.**
  - **<u>Piano 1</u>**
  - **Accesso da scala interna, disimpegno, bagno, camera con affaccio su balcone, scala collegamento al piano superiore**
  - **<u>Piano 2</u>:**
    Accesso da scala interna ad una seconda camera

<u>CATASTO Terreni</u>

Foglio 9 mapp. 66-1124 graffato

<u>Intestazione:</u> (catastale attuale) quota e tipologia del diritto

SCAMPINI Stefano
c.f. SCM SFN 78D19 C139A piena proprietà 1/1

<u>Pignoramento</u>:

quota di 1/1 a favore di

EVOLVE SPV srl
Conegliano (Tv)
c.f. 05156080268
verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 29/09/2023 n°2898 trascritto a Varese il 23/10/2023 ai nn.20881/14935

<u>Identificazione catastale attuale Agenzia del Territorio</u>

Gli immobili risultano così censiti:
<u>Catasto fabbricati</u>

1) **Comune Censuario ed Amministrativo- Cadegliano Viconago**
   Sez. AR Foglio 5
   Mapp. n°66 graff. al 1124 sub.1 cat. A4 cl.8 vani 5.5 r. €. 190,31
   Piano T/1/2 indirizzo cat. Via Caretti 2 (civico via Garibaldi 25)

<u>Catasto terreni</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Cadegliano Viconago fg.9

Mappale 66/1124

Il mappale n°66 è graffato con il n°1124 in quanto nella redazione della planimetria catastale dell'intera unità gli stessi risultano uniti per storia pregressa. Inoltre, si segnala che la superficie del mappale 1124 graffato al mapp.66 al Catasto Terreni risulta di maggiore consistenza rispetto allo stato dei luoghi riscontrato, in quanto una piccola porzione appartiene di fatto ad altra adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi.

2. Descrizione sommaria dei beni: Caratteristiche di zona

Cadegliano Viconago è un piccolo comune montano della provincia di Varese, a vocazione prevalentemente turistica, con circa 2100 abitanti. Composto da diversi agglomerati urbani, si sviluppa in vicinanza al confine con la Confederazione Elvetica ad ovest della S.S. 233 che collega Varese a Ponte Tresa ed alla Svizzera.
Le linee ferroviarie non interessano il territorio Comunale, che è servito dalla rete regionale dei trasporti su gomma, per il collegamento con i Comuni limitrofi.
La zona ove sono situati gli immobili è situata nella frazione di Arbizzo, interna al nucleo storico di antica formazione caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale costituita da edifici di antica formazione con abitazioni di varia consistenza caratteristiche dei nuclei storici.
Nella frazione sono presenti l'ufficio postale, due chiese ,la scuola elementare, asili nido.
Assenza, in prossimità dell'immobile esecutato, di attività commerciali significative e servizi alla persona. Si segnala l'esistenza di un parcheggio pubblico e di un'area ludica ai limiti esterni del nucleo antico.

3. Stato di possesso

- A seguito del sopralluogo con accesso forzato effettuato in data **16/01/2024** alla presenza del Custode Giudiziario e con l'intervento di un fabbro come da verbale di sopralluogo, **l'immobile risulta attualmente libero, disabitato e mantenuto in pessimo stato di conservazione**.
- Da verifica effettuata presso i competenti Uffici, alla data del sopralluogo **non risulta in essere alcun relativo contratto di locazione**

4. Vincoli ed oneri giuridici:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 convenzioni matrimoniali ***nessuna***

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ***nessuno***

4.14. Altre limitazioni d'uso ***nessuno***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura:

4.2.1. ***Iscrizioni:***

Ipoteche volontarie

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito ipotecario iscritta a Varese il 24/02/2004 ai n° 3742/737.Atto a rogito Notaio A. Della Ratta Rinaldi rep.36922

A favore di:

Banca Intesa spa
Milano
c.f. 00799960158 **prop. 1/1**

Contro:

prop. 1/1

Ipoteche giudiziali **Nessuna**

4.2.2. ***Pignoramenti:***

1) **A favore:** **Intesa San Paolo**
Torino
c.f. 00799960158 **1/1**

contro

SCAMPINI Stefano
c.f. SCM SFN 78D19 C139A **prop. 1/1**

verbale pignoramento immobili del 1/4/2010 n°6133/3736.Tale pignoramento risulta dichiarato estinto per rinuncia con ordine di cancellazione della trascrizione

2) **A favore:** **EVOLVE SPV srl.**
Conegliano (Tv)
c.f. 05156080268

1/1

contro:

prop. 1/1

verbale di pignoramento immobiliare emesso a Varese in data 29/09/2023 n°2898 trascritto a Varese il 23/10/2023 ai nn.20881/14935.
Nella nota di trascrizione di detto verbale, al quadro D, si precisa che l'immobile come descritto al quadro B risulta soppresso per variazione del 3/2/2012 e risulta attualmente identificato al NCEU del Comune di Cadegliano Viconago alla sez.AR foglio 5 mapp.66 graffato al1124 sub 1

5 Altre informazioni per l'acquirente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L' unità immobiliare non è gestita in condominio e non è quindi onerata da spese condominiali

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: ***non accertabili***

5.2 Spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia : ======

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

5.4. Altre spese: richieste dal condominio per oneri personali : ======

5.5. Cause in corso : ***nessuna***

6. Proprietari precedenti e attuali

Con riferimento alla documentazione agli atti di causa, alla relazione notarile, al titolo di provenienza ed alle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese si riporta quanto segue:

Situazione ad oggi

prop. 1/1

Detti immobili sono pervenuti all' attuale intestatario, per la piena proprietà con atto a rogito Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi rep. 36921/9419 del 28/01/04
(in allegato)

Situazione al 28/01/2004

prop. 1/1

N.B. a iena proprietà risulta trasferita in forza del Decreto di trasferimento immobili sentenza del Tribunale di Varese del 01/08/03 proc.esec. 149/96 Rep.1637 registrato a Varese il 29/08/2003, trascritto in Conservatoria a Varese il 14/10/2003 n°21874/13746

Verifica di regolarità urbanistica – edilizia e/o catastale:

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

-Mapp.66/1124 sub 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cadegliano Viconago si è rilavata **l'inesistenza** di pratiche edilizie, titoli abilitativi o condoni relativi all'immobile.
Non sono comunque ravvisabili, stante lo stato dei luoghi e l'edificato in aderenza, abusi edilizi in ampliamento o interventi suscettibili di sanatoria.
Le caratteristiche costruttive e lo stato dei luoghi comprovano la realizzazione dell'immobile in periodi ben antecedenti il 1967.
Non esiste alcuna certificazione di abitabilità

Tutto ciò premesso, ed alla luce di quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune, l'edificato nello stato di fatto attuale risulta quindi

conforme

Nel Comune di Cadegliano Viconago è vigente il Piano di Governo del Territorio. In base alla normativa vigente, l'azzonamento urbanistico dell'area interessata (vedi cartografia allegata) corrisponde a:

Nuclei di Antica Formazione
Rif. Art.16.1 NTA

Accertamento di conformità Catastale

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia, risulta presentata la scheda:

- ***Cadegliano Viconago fg.1(ora fg.5) Mapp.66 graff.1124 sub 1***
  ***Scheda catastale presentata* il 21/10/2003**

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto, con riguardo alle ultime planimetrie depositate in catasto (della quali se ne allega copia) risulta ***nella attuale consistenza:***

CONFORME

Si segnala comunque che le altezze interne dei locali indicate nella planimetria catastale (mt.2,70) sono in realtà pari a mt.2,45/2,50 nei locali principali e variabili nei disimpegni. I locali sono comunque ristrutturabili

7. Descrizione particolareggiata dei beni

L' immobile oggetto di perizia, è situato in Cadegliano Viconago, con accesso pedonale da via Garibaldi 25., attraverso un piccolo giardinetto protetto da cancello metallico con anta a battente.
L'edificio sorge al limite del nucleo antico di Arbizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Strutturalmente è costituito da due corpi connessi: il primo di maggiore altezza e contiguo ad altra unità di terzi, il secondo più basso di un piano con copertura indipendente.
Ha struttura portante solida in pietra e laterizio, tamponamenti in laterizio, solai in parte in putrelle e cotto (primo piano), parte in legno (travetti ed assito) al secondo piano, collegamenti tra i piani con scale parzialmente a struttura lignea. Esternamente intonacato al civile sulla facciata a sud, mentre le altre facciate libere sono in pietra locale a vista.
La struttura di copertura con tetto a falde è costituita da travetti uso Trieste senza perlinatura, con manto in tegole. Canali di gronda e pluviali in metallo zincato
Nel suo complesso l'immobile si presenta attualmente degradato ed in pessimo stato di manutenzione

- Le altezze interne sono di mt.2,50/2,45 nei locali principali. I pavimenti sono piastrellati. Le pareti del bagno e le pareti attrezzate della cucina sono in parte rivestite con materiale ceramico degradato.
- I sanitari in dotazione al bagno, in parte mancanti, sono in ceramica smaltata
- Gli impianti elettrico, idrosanitario, riscaldamento sono di fatto inesistenti e/o inutilizzabili. Esiste unicamente un camino al piano terreno
- le pareti interne dei locali sono intonacate al civile, in pessime condizioni anche a causa di umidità risalente in assenza di vespaio aerato
- I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da persiane in legno verniciato ad anta. Sono tutti in pessime condizioni, in parte cadenti

La porzione di giardinetto tramite il quale si accede all'immobile, in parte lastricato, è protetto da recinzione metallica con cancelletto pedonale.

N.B. Non sono state reperite certificazioni impiantistiche né energetiche

8. <u>Valutazione complessiva del lotto:</u>

Criterio di valutazione e dati di riferimento:

Per la stima del valore attuale di mercato dell'immobile, considerato il consistente stato di degrado e quindi la necessità, per un corretto riuso, di un **<u>totale intervento di ristrutturazione</u> esteso a tutte le componenti strutturali interne ed impiantistiche (scale/ solai/ impianti di ogni genere) si è scelto di adottare il criterio analitico comparativo riferito al mq. di superficie commerciabile, attribuendo all'immobile nello stato di fatto attuale una stima pari alla differenza tra il valore a nuovo attualmente valutabile ed il costo di totale ristrutturazione <u>allineato ai correnti listini di mercato</u>**

-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Utilizzando il listino valutazione prezzi prodotto dalla C.C.I.A. di Varese del 2023 per il comune di Cadegliano Viconago si può adottare quale valore per immobili nuovi ad uso residenziale un valore medio di €.1850./ mq.
Lo stesso listino prevede che il valore di un immobile totalmente da ristrutturare nella medesima zona debba essere ragionevolmente valutato tra i 350 ed i 600 €/mq., in funzione dello stato di degrado.
A conferma della congruità di queste valutazioni, con riferimento agli attuali prezzi di mercato delle opere edili/tecniche/impiantistiche in Varese e Provincia necessarie per una completa ristrutturazione, l'incidenza dei costi /mq non è inferiore ad €.1300
Pertanto è ragionevole e congrua una valutazione dell'immobile nello stato di fatto attuale pari ad €.550/mq. (1850-1300 = €.550)
In tale caso non sarà applicata al valore di stima l'ulteriore decurtazione del 5% per vizi occulti.
Nel determinare la congruità del valore periziato si è inoltre tenuto conto dei fattori legati alla perdurante sofferenza del mercato immobiliare e dei suoi inevitabili riflessi sulle vendite giudiziarie.
Il valore così risultante, da considerarsi il più probabile su base estimativa, trova corrispondenza nei dati desumibili **dal Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2023 pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta**, nonché delle indicazioni del **Borsino Immobiliare** riferiti al Comune di Cadegliano Viconago e dai dati rilevabili presso agenzie immobiliari attive in zona.

9. Frazionabilità in lotti distinti.

-

Verificata la consistenza del bene esecutato e l'indivisibilità dello stesso è stata prevista la costituzione di **un unico lotto**

10. Calcolo superfici e valori del Lotto

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo, per immobili liberi da persone e cose

Si richiamano tutti i dati descrittivi e catastali di cui ai precedenti punti
A causa dell'elevato spessore dei muri perimetrali (50/55 cm.)nelle determinazione dei mq. lordi di superficie commerciale si è adottato una riduzione pari al 15%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mapp.66/1124 sub 1	Sup. mq.	% ragguaglio	Sup. totale mq.	Valore al mq. €.	Valore	Valore totale Euro
Sup. lorda residenziale						
p. terreno/1/2	112,00	85%	95,20	550,00		52.360,00
balcone	2,20	25%	0,55			302,50
giardinetto	18,00	10%	1,80			990,00
a dedurre 5 % per assenza garanzie						=======
					Totale	53.652,50
TOTALE LOTTO 1						53.652,50
Importo arrotondato						**54.000,00**

Il tutto in evasione dell'incarico affidato, nella convinzione di aver correttamente operato per la valutazione dei cespiti periziati.
La presente perizia si compone di n. 11 fogli (questo compreso) più gli allegati.

Varese, lì 09/02/2024

in fede
Ing. Gilberto Macchi

ALLEGATI

1. **Documentazione catastale:**
   - 1.1. **Estratti di mappa**
   - 1.2. **Visure N.C.E.U. Schede planimetriche**
2. **Documentazione urbanistica:**
   - 2.1. **Estratti PGT**
3. **Provenienza**
   - 3.1 **Relazione notarile**
   - 3.2 **atto provenienza**
4. **Documentazione fotografica**
5. **Quesiti del giudice**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MACCHI GILBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1050d5e3ab400fe1a29e0458e4bbce0

Dott. Ing. Gilberto MACCHI

Iscrizione Ordine Ingegneri Varese n° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale Varese n°1643

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da:

EVOLVE SPV srl
Contro:

Esecuzione Immobiliare n. 165/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

Integrazione di perizia

Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI

21100 Varese – Via Govi 4 - tel. 348 2218961- fax 0332/1692472
c.f. MCCGBR47T10B300L - p.i. 01502660127
e-mail gilbertomacchi@hotmail .it
pec. gilberto.macchi@ingpec.eu

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.Ing. Gilberto Macchi

Oggetto: integrazione di perizia per migliore identificazione del cespite ai fini della redazione dell'avviso di vendita.

Rif: E.I. 165/2023 Tribunale di Varese

La presente è da considerarsi parte integrante della perizia di stima depositata in data 12/2/24 dal sottoscritto CTU Ing.Gilberto Macchi e qui richiamata in toto per ogni riferimento.

In detta relazione, al **punto 6/ pag. 8,** quanto **alla conformità catastale** dello stato di fatto rispetto a quanto rilevabile nelle ultime schede depositate, viene **dichiarata la conformità dell'edificato** relativo dell'unità immobiliare periziata, **di cui al mapp.66 graffato al 1124 sub 1 del foglio 4 sez.AR del comune di Cadegliano Viconago.**

L'immobile, come puntualmente descritto **ai punti 1 e 7** della relazione, comprende anche una **porzione di area scoperta, recintata, in affaccio sulla via Garibaldi con accesso da cancello privato.**

Tale area non risulta però evidenziata graficamente nella ultima scheda catastale depositata.

Il Delegato alla vendita Notaio Dott.Sergio Rovera, nell'espletamento delle procedure per predisporre l'avviso di vendita, ha correttamente ritenuto necessario procedere ad una migliore e specifica descrizione del bene esecutato, nella quale venga meglio ed inequivocabilmente documentata l'esistenza della porzione di area scoperta quale area di proprietà esclusiva.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia D'Angelo, con **provvedimento del 7/5/24** ha disposto che il Delegato, in concerto con il CTU incaricato, proceda ad effettuare tutti gli ulteriori accertamenti necessari quanto a titoli di provenienza e schede catastali storiche ultraventennali che possano meglio fornire verifiche esaustive.

La ricerca e la consultazione dei già menzionati documenti, anche riguardanti proprietà confinanti, ha comprovato che l'area pertinenziale in oggetto, pur non essendo stata erroneamente inserita in scheda catastale, è di piena proprietà dell'esecutato.

Stante il modesto importo di valutazione (che peraltro tiene espressamente conto anche del valore attribuibile alla predetta area pertinenziale), per economia procedurale si procederà come segue:

con riferimento **al punto 6 / pag.8/** della relazione- **accertamento conformità catastale, -** il contenuto viene così riformulato:

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

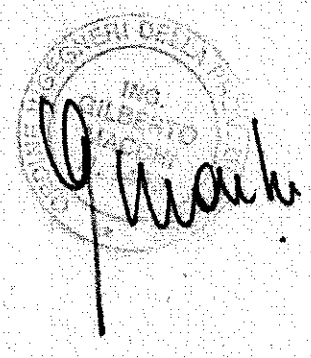
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto relativamente all'edificato**
- **risulta invece difforme nel complesso in quanto non è stata inserita l'area pertinenziale esterna di comprovata proprietà esclusiva.**
- **IL Delegato Notaio Dott.Rovera provvederà, nella stesura dell'avviso d'asta, a dare massima trasparenza a quanto verificato in merito alla proprietà esclusiva, specificando che l'aggiornamento catastale per migliore identificazione sarà a carico dell'assegnatario.**

La presente nota integrativa è redatta su due fogli questo incluso.

Il tutto in esecuzione dell'ordinanza del Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 8/7/24.

Varese 16/7/2024 **Ing. Gilberto Macchi**



All.copia ordinanza G.E.

Firmato Da: GILBERTO MACCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee6a41114969322823b19fd09c5bc10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009