

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO BIROLDI

In persona dell'Amministratore pro tempore, Rag. Stefano Bacchiega, sito in Varese, Piazza Birolodi n.22 (c.f. 95000290122), rappresentato e difeso, dall'Avvocato Raffaella Grassi (C.F. GRSRFL73A57C139Y)- pec: raffaella.grassi@varese.pecavvocati.it) con studio in Varese(VA), Via Cesare Battisti n.12,

contro:

[REDACTED]

([REDACTED]),

con sede in [REDACTED], proprietaria di unità immobiliari facenti parte del condominio ricorrente censite al NCEU del Comune di Varese particella n.2799 sub.6.

N° Gen. Rep.
198/2024

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. Giacomo Puricelli

Tribunale di Varese n°198_2024 Ruolo Generale, il Cancelliere Bettoni Monica ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltrare all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 29.01.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio. La sottoscritta in data 01.02.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.

Esperto alla stima: dott. ssa Saura Farano -Via Milano 134-Cocquio T.(VA)
Email: perizie@cassani-sas.eu
Pec: saura.farano@geopec.it

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

A. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto 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 precedente 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);

La sottoscritta dott. ssa. Saura Farano in data 01/02/2025 ha accettato l'incarico conferitole (deposito del 01/02/2025) e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 14/02/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 31/01/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 27/02/2025 ore 10:45. Il giorno **27/02/2025** non è stato possibile visionare il cespite internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e della sottoscritta CTU perché per il debitore non si è presentato nessuno. È stata fissata una nuova data per il sopralluogo, il giorno **18/03/2025**, in cui è stato possibile visionare ed eseguire il rilievo fotografico dell'immobile anche internamente, alla presenza della sottoscritta CTU, del Custode giudiziario con il supporto del fabbro specializzato e della [REDACTED], liquidatrice della Società debitrice.

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;

I documenti in atto, ovvero l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la relazione notarile sostitutiva sono **completi** ed idonei;

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 sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, ovvero:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA)

❖

Sez. urb. VA Fg. 11 Mapp. 2799 sub 6 - Cat A/2, - zona cens. – classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq - rendita € 568,10 – PIAZZA BIROLDI N.22 Piano S1 – 1.

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali per uso, legge e/o destinazione ai sensi del Codice Civile nonché del Regolamento di Condominio (allegato n.08) pari a **millesimi 58,81** e come riportato dall'atto di provenienza (allegato n.01).

S

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;

I **dati catastali** riportati nell'Atto di Pignoramento **sono corrispondenti** a quelli risultanti dalle visure storiche per immobile (allegato n.03). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA).

❖

Sez. urb. VA Fg. 11 Mapp. 2799 sub 6 - Cat A/2, - zona cens. -- classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq - rendita € 568,10 – PIAZZA BIROLDI N.22 Piano S1 – 1.

d. le note di trascrizione e 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 iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Esaminando le note di trascrizione con ispezione effettuata in data 17/02/2025 (allegato n.04), **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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;

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.03) e dall'Atto di compravendita del 26/06/2008 rogito del Notaio Dott. Antonino Ferrara n.rep. 51025 n.racc. 18375 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.05), con successiva modifica societaria identificata dall'Atto di cessione quota del 28/01/2009 rogito del Notaio Dott. Antonino Ferrara n.rep.51696 n.racc.18896 (allegato n.06), così come riscontrato nella visura della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Varese (allegato n.07), **i beni pignorati risultano essere intestati a** [REDACTED]

Diritto di Proprietà' per 1/1.

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà' degli enti e spazi comuni condominiali per uso, legge e/o destinazione ai sensi del Codice Civile nonché del Regolamento di Condominio pari a **millesimi 58,81**, quota millesimale come da tabella fornita dall'Amministratore (allegato n.08) e indicata nel sopracitato atto di provenienza.

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;**

Il Certificato Sostitutivo Notarile redatto dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA), indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutata, [REDACTED] proprietà per l'intero, in forza di:

Atto tra vivi - Compravendita - Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 01/07/2008 ai nn. 14683/9083, atto del 26/06/2008, rep. 51025/18375, a rogito Notaio Dott. Ferrara Antonino, a favore di [REDACTED], proprietà quota intera per il mapp.2799 sub.6;

Atto tra vivi - Compravendita - Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 03/11/1999 ai nn. 17117/10617, atto del 28/10/1999 rep. rep. 135874, a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe, a favore [REDACTED] proprietà quota intera per il mapp.2799 sub.6.

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 17/02/2025 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Contratti di Affitto è risultato, dopo diversi solleciti per la trattazione, che esisteva un Contratto di Locazione, naturalmente cessato il 10.03.2023 per il quale non risulta alcuna proroga, registrato a Varese telematicamente in data 12.03.2019 al n. 2022 dalla [REDACTED] (allegato n.09).

Si segnala che **non** vi sono state **variazioni catastali**.

Si segnala che vi sono state **variazioni societarie** per la società ora denominata [REDACTED] così come da visura della C.C.I.A.A. di Varese in allegato (allegato n.07), qui di seguito indicate:

- società costituita in data 19/03/2008, atto pubblico a rogito Dott. Antonino Ferrara, n.rep. 50700 n.racc.18149, denominata [REDACTED]

- variazione di denominazione e modifiche soci in data 28/01/2009, atto pubblico a rogito Dott. Antonino Ferrara, n.rep. 51696 n.racc.18896, denominata [REDACTED]

- scioglimento società in data 03/05/2022, atto pubblico a rogito Dott. Antonino Ferrara, n.rep. 70643 n.racc.32405, e posta in liquidazione per volontà di tutti i soci.

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

-appartamento al piano 1 - **mapp.2799 sub.6** insiste sul terreno fg.9 (fg.11 foglio fisico) mapp.2799;

-locale cantina al piano interrato- **mapp.2799 sub.6** insiste sul terreno fg.9 (fg.11 foglio fisico) mapp.2799.

- 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;

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile si rileva nel corso del ventennio nessun trasferimento avvenuto per causa morte.

C.verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

La sottoscritta C.T.U. in data 04.03.2025 ha presentato tramite portale web dedicato, "Microdisegno.com", la richiesta per l'accesso agli atti al Comune di Varese, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data tramite via pec al Comune di Varese la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 29.03.2025 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie e ottenuto il relativo CDU in data 26.03.2025 via pec, le sole presenti agli atti:

- **Licenza Edilizia** in data 17 aprile 1963 n. 108/1963 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la regolarità urbanistica dell'immobile**, mentre **per la regolarità edilizia occorre sanare** l'unità abitativa, in quanto è stata realizzata una finestra non indicata nella tavola di progetto.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità è **presente** nei fascicoli visionati; si rimanda al punto 7 della presente.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Come verificato insieme al ██████████ del Comune di Varese, istruttore tecnico – ufficio sanatorie, occorre presentare una SCIA in sanatoria per la presenza di una finestra non indicata nella tavola di progetto dell'anno 1963.

Per le altre discrepanze, si evidenzia che "sulla tavola del progetto originario sono stati apposti in sede di visita tecnica dei "segni a matita" che hanno rappresentato l'esatta conformazione interna degli alloggi. Tali segni, vista la linea guida interna n. 6 che trova pubblicazione sul portale, assume valenza ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile. Per cui non occorre sanatoria per queste fattispecie."

I costi stimati sono i seguenti:

- pratica edilizia SCIA – compenso al professionista incaricato	euro 1'000,00
- sanzione dovuta al Comune per SCIA sanatoria	euro 516,00
- aggiornamento catastale DOCF	euro 0,00
Totale euro	euro 1.516,00

L'aggiornamento catastale non è richiesto in quanto la scheda attuale indica già l'esistenza della finestra oggetto di sanatoria.

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

Non presenti.

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

Secondo il P.G.T. del Comune di Varese, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 12/06/2014 e vigente, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 45, dalla data del 05/11/2014, l'area del mappale **2799** è compresa (allegato n.10):

-maggior parte zona "NAF" - Nuclei di Antica Formazione, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

-minor parte zona "MOB" - Infrastrutture stradali, fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

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.:

Si precisa che l'area del sopracitato mappale n. **2799**, ricade completamente negli interventi compresi nell'ambito del **"Comparto Stazioni"**, disciplinato dall'art. 17 delle Linee guida, direttive e prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T., inoltre **ricade** completamente entro il perimetro del **Centro Edificato** (Legge n. 865/1971); entro il perimetro del **Centro Abitato** (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT; entro il perimetro delle **Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici** del PGT e **non ricade** entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (L. 21/11/2000 n. 353), entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT; entro altri Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT; entro altri Vincoli ecologico idrogeologici del PGT, così come indicato nel CDU allegato (allegato n.10).

E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **27/02/2025** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, e **non è stato possibile** visionare il cespite internamente, alla presenza del [REDACTED] (incaricato da GIVG). In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico parziale solo esterno. E' stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno **18/03/2025** in cui **è stato possibile** visionare il cespite internamente ed esternamente, alla presenza del [REDACTED] (incaricato da GIVG) e del fabbro specializzato incaricato, e della [REDACTED], liquidatrice della Società. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il rilievo fotografico interno ed esterno.

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

Durante il sopralluogo del 18/03/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.11).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento fa parte di una palazzina disposta su quattro livelli fuori terra e costituita

da dieci appartamenti, tre box, un magazzino, due negozi con cantine e locali tecnici al piano interrato. L'appartamento oggetto di valutazione su un unico livello al piano primo, con accesso da vano scala comune e ascensore condominiale. Internamente l'unità si presenta in **sufficienti** condizioni, occorrono interventi straordinari di manutenzione soprattutto per la zona cucina e bagno e la verifica degli impianti tecnologici e il ripristino dei serramenti, piuttosto ammalorati. Esternamente l'unità è in **buone** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate con parti in mattoni a vista, gronde in cemento armato e copertura a tetto con tegole, lattoneria in rame. Al piano interrato completa l'unità un locale cantina di proprietà raggiungibile internamente attraversando le parti comuni.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Dal raffronto tra il progetto depositato in Comune e la scheda catastale è emerso quanto segue:

- al piano primo: il progetto risulta **non corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento, **a causa** della formazione di un vano finestra non indicato nel locale camera;

- al piano interrato: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente alla cantina.

In conclusione la scheda catastale dell'appartamento risulta non corrispondente a quanto depositato in Comune a causa della finestra realizzata nella camera, mentre la cantina risulta corrispondente a quanto depositato in Comune (allegato n.12).

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

In occasione dell'accesso al bene pignorato, è risultato libero, non occupato da persone.

Su richiesta della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare eventuali presenze di contratti di affitto, richiesta del 18/02/2025 e sollecito del 04/03/2025, è emerso che dai loro archivi l'ultimo contratto di locazione naturalmente cessato il 10.03.2023 (per il quale non risulta alcuna proroga), è stato registrato a Varese telematicamente in data 12.03.2019 al n. 2022 [REDACTED] (allegato n.09).

f. 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 1/6 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

In data 18/03/2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode [REDACTED] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura al Liquidatore della [REDACTED].

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:**a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Biroldi che è gestito dall'Amministratore, [REDACTED], il quale su richiesta del CTU, ha fornito i seguenti dati (allegato n.02):

- "Le spese condominiali ordinarie annue (media degli ultimi 3 esercizi) ammontano ad **Euro 4.004,36**

(es. 21-22: €, 4.741,51 + es. 22-23: €, 3.585,26 + es. 23-24: €, 3.686,31) : 3 = Euro 4.004,36"

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

Come fornito dall'Amministratore, [REDACTED], su richiesta del CTU, le **spese condominiali insolte** sono le seguenti (allegato n.02):

- "Spese insolte esercizio condominiale precedente a quello in corso, 1/5/2023 - 30/4/2024 : **Euro 3.693,11** per spese correnti ordinarie di cui Euro 3.164,00 già incluse nel Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Varese;

- Spese insolte esercizio condominiale in corso 1/5/2024 - 30/4/2025 : **Euro 3.898,00** per nr. 3 rate preventivo ordinario approvato.

Il totale degli insoluti indicati ammonta ad **euro 7.591,11**.

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

In data 15/02/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), accertare l'esistenza di eventuali titoli di terzi occupanti dell'immobile pignorato. In seguito all'ispezione è risultato che non esistono contratti di affitto attivi o similari relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.09).

H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);**

Dalla disamina delle visure ipotecarie effettuata in data 17/02/2025 e 14/04/2025 (allegato n.04) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

con riferimento a [REDACTED]:

- "TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2008 - Registro Particolare 9083 Registro Generale 14683, Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 51025/18375 del 26/06/2008 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**";

- "ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2008 - Registro Particolare 3152 Registro Generale 14684 Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 51026/18376 del 26/06/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO";

con riferimento a [REDACTED]:

- "ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2024 - Registro Particolare 232 Registro Generale 1746 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 37 del 11/01/2024 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO";

ASTE GIUDIZIARIE
 -"TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2024 - Registro Particolare 17575 Registro Generale 23872 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3673 del 18/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI".

In seguito alla richiesta della sottoscritta CTU alla Cancelleria Civile in data 14.04.2025 per verificare la pendenza di cause civili in corso, è risultato: **NULLA**.

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):

Nulla.

1. 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 (i dati richiesti dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione appartamento con cantina in Varese (VA)
Piazza Biroldi n.22, p.S1-1

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Biroldi n.22- Varese - 21100

Lotto: unico

Corpo: unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 11, particella 2799, sub 6, classe 3, consistenza 5 vani, r.cat.€568,10

2. Possesso

Bene: Piazza Biroldi n.22- Varese - 21100

Lotto: unico

Corpo: unico

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone (presenti alcuni elementi di arredo).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Biroldi n.22- Varese - 21100

Lotto: unico

Corpo: unico

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Biroldi n.22- Varese - 21100

Lotto: unico

Corpo: unico

Creditore Procedente: Condominio Biroldi

Creditori Iscritti: Condominio Biroldi

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Piazza Biroldi n.22- Varese - 21100

Lotto: unico

Corpo: unico

Comproprietari non esegutati : Nessuno

**Descrizione:**

Comune di Varese (VA) sez.urb. VA
 Abitazione di tipo civile; Fg. 11, Mapp. 2799 sub 6 - Cat A/2, - zona cens. = -
 classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 89 mq, totale escluse
 aree scoperte 86 mq - rendita € 568,10 – Piazza Biroldi n.22, piano: S1 -1.

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/04/1965, prof. n. 000005951;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

affaccio su Via Filippo Del Ponte; affaccio su Piazza Biroldi; altra proprietà in
 aderenza; altra proprietà in aderenza e vano scala comune.
 Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18.03.2025) l'immobile in oggetto è risultato
 corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13.04.1965
 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 3,00 come
 riportato (allegato n.12).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona semicentrale della città, la Piazza Biroldi è posta nelle immediatezze
 dell'Ospedale Del Ponte; quartiere prevalentemente residenziale di Varese di
 buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica,
 dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita
 a circa 500 mt. dalla Stazione Ferroviaria, Ferrovie Nord Milano e Stato, gestite
 da Trenord. Nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale
 ed altre attività di commercio, negozi al dettaglio e centro commerciale.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio (i posti disponibili vengono
 utilizzati prevalentemente dai visitatori dell'Ospedale e quindi risulta poca
 disponibilità).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di
 superficie ovvero linea ferroviaria, Stazioni Ferrovie Nord Milano e Stato, e linee
 trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda,
 presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto UNICO**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18.03.2025 alle ore 11;15, dopo



che il precedente sopralluogo fissato per il 27.02.2025 non era andato a buon fine, a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] (incaricato da GIVG) e del fabbro specializzato, con la Liquidatrice della [REDACTED] la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico (allegato n.11).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/02/2025 e con sollecito in data 04/03/2025, è emerso che dai loro archivi **l'ultimo contratto** di locazione naturalmente **cessato il 10.03.2023** (per il quale non risulta alcuna proroga), è stato registrato a Varese telematicamente in data 12.03.2019 al n. 2022 dalla Società Il Ponte Sas (allegato n.09).

(all. 13: Verbale di sopralluogo; all.09, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 17.02.2025 e 14.04.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 01/07/2008 ai nn. 3152/14684**, atto del 26/06/2008 rep. 51026/18376 a rogito Notaio Dott. Ferrara Antonino, a favore di INTESA SANPAOLO SPA (c.f. 00799960158) domiciliata in Torino (TO) Piazza San Carlo n.156. c.f. 00799960158, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato [REDACTED]:

Importo capitale € 170.600,00

Importo complessivo € 341.200,00

Tasso interesse annuo 6,35%

Durata anni 20.

A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.14).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Decreto Ingiuntivo:** - Iscritto a Varese il 30.01.2024 registro part.232 registro generale 1746, ipoteca giudiziale - Tribunale di Varese n.rep.37 del 11.01.2024;
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.11.2024, rep. 3673 **trascritto a Varese il 11.12.2024 ai nn. 17575/23872** promosso da Condominio Biroldi con sede in Varese c.f. 95000290122 (richiedente Ossuzio per Avv. Raffaella Grassi) contro l'esecutato Il [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 14.702,01 oltre spese legali ed occorre tutte come riportato al quadro D della nota (Allegato n.15).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Pendii

Nessuna dai RR.II

(all. 14 e 15: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto UNICO****Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio, Rag. Stefano Bacchiaga, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 10.04.2025 (allegato n.02), come segue:

"Le allego il **Regolamento Condominiale** "contrattuale" di 'Condominio Biroldi' (già in origine Condominio Giubiano) di Piazza Biroldi 22 a Varese, mappale 2799 (allegato n.08).

-Le spese condominiali **ordinarie annue** (media degli ultimi 3 esercizi) ammontano ad **€uro 4.004,36**

(es. 21-22: €. 4.741,51 + es. 22-23: €. 3.585,26 + es. 23-24: €. 3.686,31); 3 = €uro 4.004,36

-**Spese insolute esercizio condominiale precedente** a quello in corso, 1/5/2023 - 30/4/2024 :

€uro 3.693,11 per spese correnti ordinarie, di cui €uro 3.164,00 già incluse nel Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Varese;

-Spese insolute esercizio condominiale in corso 1/5/2024 - 30/4/2025:

Euro 3.898,00 per nr. 3 rate preventivo ordinario approvato.

Le spese insolute condominiali relative agli ultimi due esercizi risultano essere pari a complessivi:

euro (3.693,11 + 3.898,00) = euro 7.591,11.

I millesimi di comproprietà sulle parti comuni in uso relativi all'unità immobiliare di che trattasi sono: 58,81 (cinquantottovirgolaottantuno/millesimi).

L'impianto elettrico e l'impianto ascensore sono controllati con cadenza biennale dall' "Organismo Notificato" all'uopo incaricato, ICT Genesis - vedi verbale allegato." (allegato n.16);

- non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria; solo occorrerà installare la cosiddetta "linea-vita" sulla copertura piana dell'immobile.

- Non vi sono altre situazioni di morosità.

(all. n.02, n.16: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta e relativi certificati allegati)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Condominiale, centralizzato con unità dotata di elementi radianti dotati di termovalvole, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (cod. identificativo APE 1213300090312 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni di deposito nel CEER, scaduto 01/03/2022).

Si stimano in euro 300,00 i costi per la redazione dell'Attestazione della prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 17.02.2025 e 14.04.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla eseguita la Società [REDACTED] (**modifica societaria con atto del 28.01.2009 e del 03.05.2022 – allegati n.06**), all'epoca dell'atto denominata [REDACTED], **per il diritto di proprietà per quota di 1/1**, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonino Ferrara di Varese in data 26.06.2008 rep. 51025 racc.18375, con sede in Varese (VA) Via Gradisca n.19 **trascritto a Varese in data 01.07.2008 ai nn. 9083/14683.**

In atto si legge quanto segue: "La presente vendita viene stipulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggi trasferiti, così come pervenuti all'odierna parte venditrice per il titolo in seguito indicato, con i relativi diritti, annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, azioni e ragioni, servitù attive e delle passive soltanto quelle legalmente costituite e/o apparenti.

Comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché del Regolamento di Condominio di cui infra, pari a millesimi 58,81 (cinquantotto virgola ottantuno)."

Prezzo Convenuto: € 160.000,00.

Si rimanda al titolo allegato n.01 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 01: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla Sig.ra [REDACTED], la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta con atto di compravendita in data 28.10.1999 a rogito Dott. Bruno Volpe, **Trascritta in Conservatoria a Varese in data 03.11.1999 ai nn. 17117/10617**; da [REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese in data 04 marzo 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 29.03.2025 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia

delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- **Licenza Edilizia** in data 17 aprile 1963 n. 108/1963 PG.4261/1963 per la costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione.

Si riporta che alla data dell'accesso atti gli uffici preposti hanno reperito il **certificato di abitabilità**, emesso dal Comune di Varese il 11.06.1965, prot.4261/1963 int.108 (allegato n.17).

(allegato n.18: istanza accesso atti edilizi, Autorizzazione a costruire)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: unico

Alla data del sopralluogo (18.03.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra eccetto che per una finestra che prospetta sulla camera, non indicata nel progetto, pertanto da sanare.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 13/04/1965; nei locali principali l'altezza è di mt. 3,00 circa come riportato e mt. 2,75 per la cantina.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 12/06/2014 e vigente, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 45, dalla data del 05/11/2014, l'area del mappale **2799** è compresa:

-**maggior parte zona "NAF" - Nuclei di Antica Formazione**, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

-**minor parte zona "MOB" - Infrastrutture stradali, fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto**, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. (allegato n.10).

Descrizione: di cui al punto UNICO

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito in condominio su quattro livelli fuori terra di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '60.

Zona semicentrale della città, l'appartamento è posto nelle immediatezze dell'Ospedale Del Ponte, poco distante dalle Stazioni Ferroviarie, Ferrovie Nord Milano e Stato, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con giacitura ad angolo, con accesso da Piazza Biroldi e da Via F. Del Ponte è dotato di un cortiletto interno, nessun servizio di portineria e si compone di quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, dove sorgono le cantine e i locali tecnici e i box auto.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di discreta qualità, è posta **al piano 1°** con duplice affaccio, a nord sulla Via Del Ponte, ad est verso la Piazza Biroldi.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con balcone (rivestimenti e

pavimenti vetusti), una camera di dimensioni matrimoniale (un vetro del serramento rotto), un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia vetusti e ammalorati). Si è riscontrata la presenza di arredo interno, ovvero armadi, tavoli, sedie, letto, cucina in parte attrezzata e bagno arredato.

H. interna mt. 3,00 circa.

Al **piano interrato** abbiamo un piccolo locale cantina, in pessime condizioni manutentive, presenta infiltrazioni d'acqua probabilmente dovuti al passaggio delle tubazioni dei locali tecnici del condominio, pavimenti in battuto di cemento e porta in legno.

H interna mt. 2,75 circa

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 91,00 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 102,50.

Caratteristiche descrittive corpo UNICO:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **mediocre stato** di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di discreta qualità ma vetuste ed ammalorate.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

Plafoni (componente edilizia):

Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate

Rivestimento

Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 2,50 mt. circa

(componente edilizia): Ubicazione: bagni

condizione: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica per bagno, parquet per le camere, marmo palladiana per gli altri locali.

condizioni: discrete

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno con vetro semplice;

condizioni: scarse

protezione: tapparelle in pvc

condizioni: scarse

Infissi interni:

tipologia: a battente vetrate color bianco con stipiti in legno.

condizioni: scarse

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino in legno semplice

condizioni: sufficienti

Impianti:

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frusti BTicino
condizioni: a semplice vista non "a norma", si consiglia verifica.
 Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
 alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: centralizzato - con boiler elettrico posizionato in bagno
 Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti-con termovalvole.
condizioni: sufficienti
 Certificazioni: non rinvenute

ASTE GIUDIZIARIE®

Allarme (impianto): Assente
TV: Centralizzato
Citofono (impianto): condizioni buone

ASTE GIUDIZIARIE®

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Facciata intonacata e tinteggiata, con pozioni di facciata in mattoni pieni a vista, fascia marca piano.
condizioni: buone

ASTE GIUDIZIARIE®

Atrio e parti comuni (componente edilizia): pavimento in marmo palladiana, atrio ingresso rivestito in piastrelle di marmo.
condizioni: buone

ASTE GIUDIZIARIE®

Portone di ingresso: tipologia: porta in alluminio a vetrate.
condizioni: buone

ASTE GIUDIZIARIE®

Portineria assente

ASTE GIUDIZIARIE®

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buone

ASTE GIUDIZIARIE®

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	86,00	100%	86,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	30%	3,60
cantina	Sup. lorda di pavimento	4,50	25%	1,12
TOTALE		70,00		90,72
				Arrotondata 91,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1° semestre 2024 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A2]	91,00	€ 1.000,00	€ 91.000,00
TOTALE	91,00	€ 1.000,00	€ 91.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.000,00
Valore corpo	€ 91.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota arr.
UNICO	Abitazione e cantina	89,60	€ 89.600,00	€ 89.600,00
		1,12	€ 1.120,00	€ 1.120,00
Arrotolato a Totale				€ 91.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze - € 4.550,00

ASTE GIUDIZIARIE®
costi/oneri catastali:

ASTE GIUDIZIARIE®

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 1.816,00
(ape €300 + sanatoria €1.516,00)

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Pendenze Condominiali:

- come indicato al punto 5. (comprehensive delle spese già incluse nel decreto ingiuntivo per € 3.164,00) - € 7.591,11
(da verificare con ultimi aggiornamenti depositati nel fascicolo)

ASTE GIUDIZIARIE®

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ASTE GIUDIZIARIE®

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.042,89
Arrot. € 77.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: ==

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 77.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

J) 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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutato e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da appartamento e cantina.

ASTE GIUDIZIARIE®

K) 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;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 21

Si veda allegato n.11 - Relazione fotografica.

L) 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 Giudice dell'Esecuzione 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;

Il rapporto di valutazione immobiliare e i relativi allegati sono stati depositati in data 24/04/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 28/05/2025.

M) 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 del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutato tramite posta elettronica certificata e tramite Raccomandata con ritorno, al Procedente e ai creditori non intervenuti via posta elettronica certificata (allegato n.19).

N) nel caso in cui l'Esperto 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 Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione 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 Giudice dell'Esecuzione; 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;

La sottoscritta 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 del creditore.

O) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (allegato n.20)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il comma, 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 controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto fra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.21).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.22).

Q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

Elenco della documentazione allegata:

allegato n.1	Atto provenienza
allegato n.2	Mail Amministratore
allegato n.3	Visure catastali storiche
allegato n.4	Ispezione ipotecaria
allegato n.5	Nota trascrizione provenienza
allegato n.6	Atto cessione quota societaria
allegato n.7	Visura CCIAA
allegato n.8	Regolamento Condominiale
allegato n.9	Contratto affitto
allegato n.10	CDU
allegato n.11	Documentazione fotografica
allegato n.12	Scheda catastale
allegato n.13	Verbale accesso
allegato n.14	Nota trascrizione mutuo
allegato n.15	Nota trascrizione pignoramento
allegato n.16	Certificati impianti condominio
allegato n.17	Certificato abitabilità
allegato n.18	Richiesta accesso atti e autorizzazione a costruire 1963
allegato n.19	Ricevuta trasmissione rapporto di valutazione
allegato n.20	Copia perizia G.U. 47/2006
allegato n.21	Scheda controlli
allegato n.22	Elenco riassuntivo identificativi

R) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 28.05.2025 ore 12,00. Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Cocquio Trevisago, 14.04.2025

In fede
Il CTU
geom. Saura Farano

