

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. 31/2022**

Dott. Giacomo Puricelli

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



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 10.01.2023 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 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);**

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Riccardo Quilici 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 06.02.2023 in tale occasione nessuno si è presentato  
Il successivo accesso è stato effettuato dallo scrivente in data 09.03.2023.

**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 (allegato n. 1) e la relativa nota di trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Relazione Ipo-catastale Ventennale, redatta in data 05.04.2022 dal Dott. Gloria GRECO, Notaio in Busto Arsizio, (allegato n. 3), risulta completa. Nell'atto di pignoramento viene pignorato solo l'appartamento al NCEU mappale n.40 cat.A/4 vani 4,5 piani T-1 Piazza Venezia 10 mentre la relazione notarile contempla anche la particelle n.40, ente urbano, al Catasto Terreni, esso individua il sedime del fabbricato al Catasto Terreni

**b. La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;**

I beni oggetto di espropriazione corrispondono ai dati catastali ed a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

**Catasto Fabbricati del Comune di Ranco (VA), Foglio 1:**

▪ **Mappale n. 40 , Cat. A/4, Cl. 6, vani 4,5 superficie catastale mq 68, totale escluse aree scoperte 68 mq, Rendita Catastale € 218,46, Piazza Venezia n. 10**

Abitazione di tipo economico in corte sviluppatasi su due Piani, Terra e Primo, sita in Comune di Ranco (Va), Piazza Venezia n.10, composto da: cucina e camera a Piano Terra, due camere e bagno a Piano Primo collegati tra loro da scala interna.

**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 alle esecutata :

[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni  
Separazione dei beni con:

[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni  
- in forza di Atto di compravendita del 06.02.2003, a rogito del Dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep.230751, trascritto a Varese il 12.02.2003 ai nn.2985 Reg Part n. 2004 Reg Gen da potere di :

[redacted]

Nulla si segnala in merito all'esistenza di servitù o altri particolari vincoli trascritti successivamente al pignoramento del 20.01.2022 trascritto a Varese il 07.04.2022 ai nn Reg.Gen 7151 Reg. Part 5015.

**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 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 piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo ai signori

[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni  
**Separazione dei beni con:**

[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

**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 05.04.2022 dal Dott. Gloria GRECO, Notaio in Busto Arsizio, tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto agli esecutati, in forza dei seguenti Titoli (vedi allegato n. 11):

**1.** I beni pervennero ai signori:

[redacted]

**Atto di compravendita del 06.02.2003**, a rogito del Dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep.230751, **trascritto** a Varese in data **12.02.2003** ai nn.2985 Reg Part e 2005 Reg Gen per acquisto fattone da

2. I beni pervennero ai sig. ri

in forza di :  
**Atto di compravendita del 16.02.1995** a rogito Dott. Giuseppe Brighina, Notaio in Gallarate, Rep. n. 159936, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese in data **20.02.1995**, Reg. Part.. 2715, Reg. Gen. 1959, avente come parte la sig.a

- **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 Ranco 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 ed è stato dichiarato dal responsabile dell' Ufficio Tecnico che non sono presenti pratiche edilizie relative all' immobile (vedi allegato n. 5).

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si quindi non è stato possibile procedere al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all' ultima pratica edilizia agli Atti, mentre sono state rilevate, in sempre fase di sopralluogo alcune modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 12 - Scheda catastale).

Esse consistono in:

Piano Terra

è stato realizzato un unico locale soggiorno/cottura, tramite l' unione di camera e cucina, realizzando l' abbassamento alla quota di un metro del tavolato divisorio, trasformato così in muretto, ed è stato inoltre realizzato il tamponamento della porta che portava dalla cucina al ripostiglio sottoscala, al quale attualmente ora si accede dal soggiorno (ex camera).

Piano Primo

nella camera con bagno, è stata realizzata una chiusura in diagonale di una parete perimetrale, su cui insiste con una piccola porta in ferro, così da garantire l'accesso al sottotetto agibile, a cui presumibilmente in origine si accedeva tramite una botola a soffitto

non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile che sarà garantita tramite la presentazione di apposita pratica edilizia di sanatoria che ricomprenda queste piccole difformità interne e la presentazione di una nuova scheda catastale aggiornata

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

Non sono state reperite pratiche edilizie.

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

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme urbanisticamente e catastalmente; sarà quindi necessaria l'istruzione di una Sanatoria per sanare le difformità interne con un costo presunto:

CILA Tardiva

Sanzione € 1.000,00

Costo Tecnico Istruzione pratica €1.200,00

Aggiornamento scheda catastale € 450,00

**d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (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. - 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 "NAF -Piazza Venezia";: si tratta di quelle porzioni di territorio comunale di antica formazione; la destinazione d'uso prevalente della zona e degli edifici è quella residenziale.

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 6 - Nucleo antico di Ranco-schede edifici) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica ma alla disciplina di PGT di cui alla scheda allegata, la n.8;
- Non si rileva l'esistenza di alcun vincolo culturale-paesaggistico sull'edificio;
- La zona risulta soggetta al vincolo dei 300 mt dalla battigia
- Vincolo sui laghi ex D.Lgs 42/2004 art.142 lettera c;
- Non si evince, infine, l'esistenza di vincoli di altra natura (area a pericolosità di esondazione; zone di rispetto cimiteriale, ferroviario, stradale ecc.).

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

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

Il giorno 09.03.2023 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 7 - Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., avendo a disposizione le chiavi dell'immobile grazie al Custode Giudiziario - il Sig. Riccaro Quilici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - ha effettuato l'accesso all'appartamento .

In questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e ma non quelle allegate all' ultima pratica edilizia depositata poiché nulla è stato reperito in atti, ed è stato 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 libera .

I locali dell' appartamento sono vuoti; lo stato di conservazione dell' unità risulta medio, l'immobile è di modesta qualità costruttiva sembra non abitato da tempo; gli ambienti presentano modeste tracce di umidità dovute ad infiltrazioni a Piano Terra e sul soffitto del Piano Primo anche a causa della mancanza di isolamento termico del sottotetto.

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

Come anticipato l' appartamento è risultato libero da persone e da cose

**e. Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l' assistenza del custode, che fino al giorno dell' udienza fissata a norma dell' art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell' art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all' udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell' immobile pignorato;**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 09.03.2023, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; nessuno era presente pertanto non è stato possibile fornire tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito, in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c., e non è stato possibile provvedere ad informare 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 fa 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'immobile non è 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' appartamento oggetto di Pignoramento è risultato libero da persone e da cose

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

- a. L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II.);**

Non si evince l'esistenza di trascrizioni relative a cause in corso.

- b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);**

Non è stato reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:**

- a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare**

- **Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);**

Viene pignorata la piena proprietà in capo a:

\_\_\_\_\_ della piena proprietà in regime di separazione dei beni

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

**Catasto Fabbricati del Comune di Ranco (VA), Sez. , Foglio 1:**

- **Mappale n. 40 , Cat. A/4, Cl. 6, vani 4,5 superficie catastale mq 68, totale escluse aree scoperte 68 mq, Rendita Catastale € 218,46, Piazza Venezia n. 10**

Abitazione di tipo economico in corte sviluppatasi su due Piani, Terra e Primo, sita in Comune di Ranco (Va), Piazza Venezia n.10, composto da: cucina e soggiorno a Piano Terra, due camere e bagno a Piano Primo collegati tra loro da scala interna.

L'accesso all'unità, sita a Piano Terra, avviene direttamente dalla piccola corte, Piazza Venezia, a cui si accede attraverso un passaggio pedonale e carraio coperto.

I confini del mappale, desunti dall'elaborato planimetrico, sono i seguenti:

a Nord mappali n 51 e 52, ad Est mappale n.39, a Sud proprietà \_\_\_\_\_ e/o aventi causa ed ad Ovest Piazza Venezia

- **Indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**

La costruzione dell'immobile residenziale di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte è stata realizzata ante 1967, probabilmente si tratta di un'antica costruzione, come indicano il basso numero che individua il mappale e la struttura lignea del tetto con travi ancora sgrossate a mano nonché lo spessore delle

murature anche se nella prima metà del secolo scorso l'immobile ha subito notevoli rimaneggiamenti.

L'immobile è costituito da una parte più antica cui è stato addossato un piccolo volume più recentemente, tale volume che alloggia il corpo scala a Piano Terra ed il bagno a Piano Primo ha le pareti perimetrali di spessore minore rispetto al corpo di fabbrica principale

- **Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, 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 Ranco 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 ed è stato dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico che non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie):

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si quindi non è stato possibile procedere al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegatae all'ultima pratica edilizia agli Atti, mentre sono state rilevate, in sempre fase di sopralluogo alcune modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 12 - Scheda catastale), esse consistono in:

Piano Terra

è stato realizzato un locale soggiorno/cottura, tramite l'unione di camera e cucina, realizzando l'abbassamento alla quota di un metro del tavolato divisorio, trasformato così in muretto, è stato inoltre realizzato il tamponamento della porta che portava dalla cucina al ripostiglio sottoscala, al quale attualmente ora si accede dal soggiorno (ex camera).

Piano Primo

nella camera con bagno, è stata realizzata una chiusura in diagonale di una parete perimetrale, su cui insiste con una piccola porta in ferro, per garantire l'accesso al sottotetto agibile, a cui presumibilmente in origine si accedeva tramite una botola a soffitto.

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile che sarà garantita tramite la presentazione di apposita pratica edilizia di sanatoria che ricomprenda queste piccole difformità interne e la presentazione di una nuova scheda catastale aggiornata

- **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 nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun C.D.U.

**b. Sommara 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.**

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è un immobile residenziale, probabilmente di antica edificazione, a cui è stato accorpato un piccolo volume nella prima metà del secolo scorso, epoca in cui è stato probabilmente ristrutturato l'immobile.

La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti poiché a breve distanza dalla viabilità primaria del paese.

La struttura portante dell'edificio è in pietra e laterizio, con solette in laterocemento, si distribuisce su due Piani, con soggiorno cottura a Piano Terra e zona notte a Piano Primo, l' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di ristrutturazione (probabilmente anni 50); le facciate sono ad intonaco, ed in parte ammalorate, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre sono state modificate e sono ora di ampia metratura ed i vecchi serramenti sono stati sostituiti con serramenti in alluminio a taglio termico, le persiane probabilmente presenti sostituite da tapparelle in legno di colore marrone; la scala di esigue dimensioni è in posizione laterale rispetto al corpo di fabbrica

L' accesso avviene dalla pubblica Via, attraverso il cortile comune (Piazza Venezia) la porta di ingresso è in legno a specchiature rettangolari

L' unità immobiliare risulta autonoma per ciò che attiene ai Servizi, la caldaia murale a gas è situata nel locale soggiorno, l'impianto elettrico è obsoleto, ma ha comunque il quadro elettrico dotato di salvavita e l'allacciamento idrico è indipendente

Le finiture come enunciate sono obsolete e di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica monocottura nei toni chiari a Piano Terra, in parquet nella zona notte a Piano Primo, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti esterni in alluminio testa di moro con vetrocamera sono di vecchia concezione (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica), la porta di ingresso in legno ammalorata ed serramenti interni in legno tamburato di modesta qualità; l'unico servizio igienico è di esigue dimensioni e vi si accede direttamente dalla camera da letto, il locale ha pavimento e rivestimento a parete in monocottura sui toni del bianco e azzurro, gli elementi sanitari sono del tipo a terra, manca il bidet mentre la doccia è in nicchia, va sottolineato che il locale ha una larghezza estremamente ridotta poiché ricalca l'impronta del vano scala sottostante.

Dalla camera, attraverso una porticina in ferro si accede alla ripida scala in legno che porta al sottotetto agibile, la copertura a due falde ha struttura portante in legno ed il tetto è privo di isolamento termico.

L' immobile è libero su due lati e confina solo parzialmente con l' unità immobiliare limitrofa.

Si tratta nel complesso di un immobile che necessita di opere di adeguamento, quali la l'ampliamento del bagno e l'isolamento del tetto ed una leggera ristrutturazione per "svecchiarlo" ma che grazie alla localizzazione centrale molto prossima al lago potrebbe avere una buona potenzialità turistica anche come casa vacanza o albergo diffuso.

Va sottolineato che tutta la corte di cui è parte sta subendo interventi di ristrutturazione a vocazione turistica.

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, risulta problematica a causa dell' assenza di un ascensore e delle dimensioni della scala; sarà necessario, a tale scopo, prevedere l' installazione - nel corpo scala - di un sistema di sollevamento a pedana ribaltabile (servoscala).

All' interno dell' unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 10.000,00

**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' appartamento oggetto di Pignoramento è libero

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

L' immobile è libero da persone e da cose

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

L' immobile è libero da persone e da cose

**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);**

Non si evince l' esistenza di alcun vincolo o onere di natura condominiale, né di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; nulla da evidenziare neppure in merito ad eventuali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n. 9 e n. 10):

- **IPOTECA VOLONTARIA del 12.10.2009 nn.18223/4160**

Concessione apertura di credito del 28.02.2008 a rogito Dott.Tosi Andrea , Notaio in Gallarate, rep. 276433/12416 per la complessiva somma di € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale, da restituire in anni 5 e 29 giorni, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

INTESA SAN PAOLO SpA SPA- Torino (C.F. 00799960158), domicilio eletto in Torino,Piazza San Carlo

Contro:



Grava sugli immobili per la quota pari ad ½ della piena proprietà

MAFER srl - Debitore non datore  
sede Borgomanero C.F. 12516510158

▪ **IPOTECA Giudiziale del 14.01.2011 nn. 565/166**

Derivante da Decreto ingiuntivo iscritta sulla quota di 1/2 per la complessiva somma di € 162.772,13 di cui € 159.257,28 di capitale, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

UNICREDIT BANCA SpA - Bologna (C.F. 02843911203), domicilio eletto in Varese (Va),

Contro:

Grava sugli immobili per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà

▪ **IPOTECA Giudiziale del 05.06.2014 nn.7476/1069**

Derivante da Decreto ingiuntivo iscritta per la quota di 1/2 per la complessiva somma di € 7.000,00 di cui € 2770,08 di capitale da , relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

IDROCENTRO SpA - Torre San Giorgio (CN) (C.F. 00539530048), domicilio eletto in Varese (Va),

Contro:

Grava sugli immobili per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà

▪ **IPOTECA Giudiziale del 21.09.2018 nn.17978/2602**

Derivante da Decreto ingiuntivo 45/2014 iscritta per la quota di 1/2 per la complessiva somma di € 10.000,00 di cui € 4.338,03 di capitale, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

CEF Italia Srl - Leini (TO) (C.F. 01866430125), domicilio eletto in Varese (Va)

Contro:

Grava sugli immobili per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 07.04.2022 nn 7151/5015**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese notificato in data 20.01.2022, Rep. n. 237, relativo ai beni in oggetto, per la somma complessiva pari ad € 32.229,00

A favore di:

PAVANI Marcello nato ad Angera il 27.06.1973 (C.F. PVMCL73H27A290N)

Contro:

Grava sugli immobili per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale

**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;**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si quindi non è stato possibile procedere al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo poiché non sono state reperite pratiche edilizie.

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

non sono state reperite pratiche edilizie

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un immobile, porzione di corte, facente parte di una antica unità immobiliare 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);**

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme urbanisticamente e catastalmente;

sarà necessaria l'istruzione di Sanatoria con un costo presunto:

CILA Tardiva

Sanzione € 1.000,00

Costo Tecnico Istruzione pratica €1.200,00

Aggiornamento scheda catastale € 450,00

- 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.**

Non è stato possibile reperire copia dell'Attestazione di prestazione energetica dell'unità oggetto di Pignoramento

**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 Secondo - mappale n. 1492 sub. 11**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	SUP. COMM.
Appartamento P.Terra e Primo	Mq 122,80	100%	Mq 122,80
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>			<b>Mq 122,80</b>

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un immobile residenziale, probabilmente di antica edificazione, a cui poi è stato accorpato un piccolo volume nella prima metà del secolo scorso, epoca in cui è stato probabilmente ristrutturato. La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle

principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti poiché a breve distanza dalla centrale del paese.

La struttura portante dell'edificio è in pietra e laterizio, con solette in laterocemento, si distribuisce su due Piani, con soggiorno cottura a Piano Terra e zona notte a Piano Primo, l'immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell'epoca di ristrutturazione (anni 50); le facciate sono ad intonaco, ed in parte ammalorate, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre sono ora di ampia metratura ed i vecchi serramenti sono stati sostituiti con serramenti in alluminio a taglio termico, le persiane probabilmente presenti da tapparelle in legno di colore marrone; la scala di esigue dimensioni è in posizione laterale

L'accesso avviene dalla pubblica Via, attraverso il cortile comune (Piazza Venezia) la porta di accesso è in legno a specchiature

L'unità immobiliare risulta autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas è situata nel locale soggiorno, l'impianto elettrico obsoleto, ha comunque il quadro elettrico dotato di salvavita e l'allacciamento idrico è indipendente

Le finiture sono obsolete e di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica monocottura nei toni chiari a Piano Terra, in parquet nella zona notte, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti esterni in alluminio testa di moro con vetrocamera sono di vecchia concezione (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica), porta di ingresso in legno ammalorata e serramenti interni in legno tamburato di modesta qualità; l'unico servizio igienico è di esigue dimensioni ed a cui si accede dalla camera, ha pavimento e rivestimento a parete in monocottura sui toni del bianco e azzurro, gli elementi sanitari sono del tipo a terra, manca il bidet mentre la doccia è in nicchia, va sottolineato che il locale ha una larghezza estremamente ridotta poiché ricalca l'impronta del vano scala. Dalla camera, attraverso una porticina in ferro si accede alla scala in legno che porta al sottotetto agibile, la copertura a due falde ha struttura portante in legno ed il tetto è privo di isolamento termico.

L'immobile è libero su due lati e confina solo parzialmente con l'unità immobiliare limitrofa. Si tratta di un immobile che necessita di opere di adeguamento, quali la l'ampliamento del bagno e l'isolamento del tetto ed una leggera ristrutturazione per "svecchiarlo" ma che grazie alla localizzazione centrale molto prossima al lago potrebbe avere una buona potenzialità turistica anche come casa vacanza o albergo diffuso.

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, è presente la caldaia a muro, di recente installazione mentre il contatore elettrico esterno è stato asportato.

- **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 Ranco sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/22, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B1 - centrale unica - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.150,00 ed € 1.4500,00 per metro quadrato commerciale.

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione e la disposizione interna dei locali, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.1500,00/mq commerciale;

#### **LOTTO A: Appartamento al P. Terra e Primo - mappale n. 40**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.	€/mq	VALORE
Appartamento P. Terra e Primo	Mq 122,80 x	€ 1.150,00/mq =	€ 141.220,00 =
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>			<b>= € 141.220,00</b>

- **Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all' assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all' esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;**

L' abbattimento forfettario derivante dall' assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a quanto di seguito:

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO A	Mapp.40	€ 141.220,00	x	5%	=	€ 7.061,00

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

Decurtazioni relative alle spese per la regolarizzazione urbanistica:

- CILA Tardiva
  - Sanzione € 1.000,00
  - Costo Tecnico Istruzione pratica €1.200,00
  - Aggiornamento scheda catastale € 450,00
- Per un totale di € 2.650,00

- 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	= €	141.720,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	7.061,00	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	0,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	2.650,00	=
<b>VALORE FINALE LOTTO A</b>	<b>= €</b>	<b>132.009,00</b>	

Diconsi Euro centotrentaduemilanove /00.

Arrotondato a € 132.000,00 centotrentaduemilauro

Di cui la quota parte di ½ in capo all' eseguita è **€ 66.000,00 (sessantaseimilauro)**

- 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 ad ½, le caratteristiche tipologiche del bene fanno sì che lo stesso **non sia comodamente divisibile**; si tratta in effetti di una tipologia abitativa abbastanza usuale con la zona giorno, soggiorno/cottura, a Piano Terra e la zona notte a Piano Primo, collegati da scala interna in posizione laterale; la zona notte poi è dotata di un solo bagno con accesso dalla camera da letto; la divisione ed il frazionamento risulterebbero diseconomici rispetto al reale valore ed alla commerciabilità del bene.

Per realizzare due unità indipendenti sarebbe necessario infatti trasformare l' unità immobiliare in due monolocali, utilizzando la scala esistente come scala comune mediante una serie di opere onerose, realizzare inoltre un secondo bagno a Piano Terra, posizionare una seconda caldaia e ristrutturare ed ampliare il bagno e Piano primo dove creare anche una zona cottura, oltre ovviamente a realizzare la separazione degli Impianti.

Non è possibile alienare la quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.

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

Vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica.

**k) Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell' udienza fissata, unitamente ad una dettagliat**

**a 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 05.05.2023.

**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. 13 – 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. 14.

**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. Riccardo Quilici 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. 15). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 16).

**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	Ipotecarie per soggetto
Allegato n. 10	Ipotecarie per immobile
Allegato n. 11	Provenienza
Allegato n. 12	Schede Catastali
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. 15	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 07.06.2023.

Malnate (Va), 22.06.2023

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