

TRIBUNALE DI VARESE**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in [REDACTED], [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], giusta procura dell'11 dicembre 2019 a rogito del notaio Dott. Marco Lombardo, Notaio in Bergamo (Rep. 678 - Racc. 476), rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] (c.f. [REDACTED], telefax: [REDACTED] indirizzo PEC: [REDACTED] del Foro di [REDACTED], in forza di procura generale alle liti del 12 dicembre 2023, per atto pubblico a rogito del notaio Carlo Pennazzi Catalani, rep. 79369, racc. 29947, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [REDACTED], il quale dichiara di volere ricevere le comunicazioni al seguente numero di telefax: [REDACTED], oppure al seguente indirizzo PEC: [REDACTED], nell'interesse di [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, iscritta al n. 356659 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, con sede legale in [REDACTED] - Capitale sociale Euro 10.000 i.v., iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED],

contro:

N° R.G.E. 77/2024**Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Puricelli Giacomo**

Tribunale di Varese n°77_2024 Ruolo Generale, il Cancelliere [REDACTED] 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 27.06.2024, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio. La sottoscritta in data 30.06.2024 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.

Esperto alla stima: geom. 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 procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 30/06/2024 ha accettato l'incarico conferitole (deposito del 01/07/2024) e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. Federico Malnati dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 01/07/2024 ha provveduto ad inoltrare via mail copia della scheda catastale dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 27/06/2024 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 23/07/2024, ma a causa dell'impossibilità del debitore non è stato possibile eseguire il sopralluogo, posticipato in data 29/07/2024, nuovamente rinviato. Successivamente è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno **01/08/2024** in cui è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. Buzzoni Francesco (incaricato da GIVG) e del comproprietario Sig. [REDACTED].

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/ideoneità dei documenti in atti;

I documenti in atto, ovvero l'atto di pignoramento (allegato n.1), la nota di trascrizione (allegato n.2), la relazione notarile sostitutiva (allegato n.3) 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 Malnate (VA)

- ❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 8500 sub 511 - Cat A/7, - zona cens. - classe 6, consistenza vani 5 - sup. catastale totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq - rendita € 632,66 - VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1-2;
- ❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 10633 sub 511 - Cat C/6, - zona cens. - classe 8, consistenza mq.15 - sup. catastale totale 16 mq, - rendita € 32,54 - VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1;
- ❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 10633 sub 512 - Cat C/6, - zona cens. - classe 8, consistenza mq.15 - sup. catastale totale 17 mq, - rendita € 32,54 - VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1.

Risulta naturalmente anche la quota di comproprietà sulla rampa di accesso alle cantine ed ai posti auto coperti e gli spazi di manovra di cui alla particella 8.500 subalterno 502 particella 10.633 subalterno 502 e particella 10.634 subalterno 502 graffate (catasto dei fabbricati) (enti non censibili), il vialetto pedonale, l'androne di ingresso ed il vano scale di cui alla particella 8.500 subalterno 512 (catasto dei fabbricati) (enti non censibili comuni solo ed esclusivamente ai beni di cui alla particella 8.500 subalterni 510 e 511 (catasto dei fabbricati)), ma non risultano tabelle millesimali.

Si segnala l'errata indicazione della via, ovvero correttamente Via Cav. Ambrogio Brusa e non Via Giuseppe Brusa.

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.4). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Mainate (VA)

- ❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 8500 sub 511 - Cat A/7, - zona cens. – classe 6, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq - rendita € 632,66 – VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1-2;
- ❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 10633 sub 511 - Cat C/6, - zona cens. – classe 8, consistenza mq.15 – sup. catastale totale 16 mq, - rendita € 32,54 – VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1;
- ❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 10633 sub 512 - Cat C/6, - zona cens. – classe 8, consistenza mq.15 – sup. catastale totale 17 mq, - rendita € 32,54 – VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1.

Si segnala l'errata indicazione della via, ovvero correttamente Via Cav. Ambrogio Brusa e non Via Giuseppe Brusa.

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 risulta che gli immobili sono **soggetti a "decreto di sequestro preventivo art.321 C.P.P."** (allegato n.5) e dal titolo di provenienza, in particolare l'Atto di compravendita del 02/02/2009 rogito del Notaio Dott. Francesco Ruta n.rep. 281643 n.racc. 20297 (allegato n.6), **non risultano regolamenti condominiali contrattuali**, ma risulta quanto segue: "...CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA **SERVITU' PERPETUA DI PASSO E TRANSITO PEDONALE E CARRAIO** A CARICO DELLA STRISCIA DI TERRENO A PARTE DELL'AREA CENSITA A CATASTO TERRENI CON IL MAPPALE N. 701 (SETTECENTOUNO) ED A FAVORE DEI MAPPALE 797 (SETTECENTONOVANTASETTE) E 3784 (TREMILA SETTECENTOOTTANTAQUATTRO) ..."; - NELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL DOTTOR TOMASO BORTOLUZZI, NOTAIO IN VARESE (VA), IN DATA 30 GENNAIO 1992, REPERTORIO N. 36.829, REGISTRATO A VARESE (VA) IL 18 FEBBRAIO 1992 AL N. 248 (ATTI PRIVATI), TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE (VA) - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (GIA' CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) IL 25 FEBBRAIO 1992 AI NN. 3.550/2.683, PORTANTE COMPRAVENDITA; - NELL'ATTO AI ROGITI DEL DOTTOR GIACOMO LONGO, NOTAIO IN VARESE (VA), IN DATA 2 SETTEMBRE 1991, REPERTORIO N. 20.686 RACCOLTA N. 3.309, REGISTRATO A VARESE (VA) IL 18 SETTEMBRE 1991 AL N. 895 (ATTI PUBBLICI), TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI COMO (CO) - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (GIA' CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) IL 27 SETTEMBRE 1991 AI NN. 12.041/8.667 E NN. 12.042/8.668, PORTANTE **CONVENZIONE DI NATURA URBANISTICA IN ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE**; - NELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL DOTTOR GIACOMO LONGO, NOTAIO IN VARESE (VA), IN DATA 25 NOVEMBRE 1985, REPERTORIO N. 11.674, REGISTRATO A VARESE (VA) IL 12 DICEMBRE 1985 AL N. 9.996 (ATTI PRIVATI), TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE (VA) - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (GIA' CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI) IL 23 DICEMBRE 1985 AI NN. 12.459/9.523, PORTANTE COMPRAVENDITA (CON CONTESTUALE **COSTITUZIONE DI SERVITU'**)."

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.4) e dall'Atto di compravendita del 02/02/2009 rogito del Notaio Dott. Francesco Ruta n.rep. 281643 n.racc. 20297 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.7), **i beni pignorati risultano essere intestati a [REDACTED]**. [REDACTED] (proprietà quota ½), e [REDACTED] (proprietà quota ½). Si rileva che con l'Atto di compravendita del 02/02/2009 rogito del Notaio Dott. Dott. Francesco Ruta n.rep. 281643 n.racc. 20297, gli Esecutati acquistano la proprietà delle unità immobiliari ciascuno per la quota ½.

Competono le afferenti quote di comproprietà sulla rampa di accesso alle cantine ed ai posti auto coperti e gli spazi di manovra di cui alla particella 8.500 subalterno 502 particella 10.633 subalterno 502 e particella 10.634 subalterno 502 graffate (catasto dei fabbricati) (enti non censibili), il vialetto pedonale, l'androne di ingresso ed il vano scale di cui alla particella 8.500 subalterno 512 (catasto dei fabbricati) (enti non censibili comuni solo ed esclusivamente ai beni di cui alla particella 8.500 subalterni 510 e 511 (catasto dei fabbricati)), l'area di sedime, le fondazioni, i muri maestri, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere. Non risultano tabelle millesimali

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 substati;

Il Certificato Sostitutivo Notarile (allegato n.3) redatto dal Dott. Giulia Messina Vitranò Notaio in Corleone, indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli Esecutati, [REDACTED], in forza di:

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data **02/03/2009 ai nn. 3538/2260**, atto del 02/02/2009 rep. 281643/20297 a rogito Notaio Dott. Ruta Francesco di Cantù (CO), a favore di [REDACTED], proprietà quota ½ per i mapp.8500 sub.511, mapp.10633 sub.511 e sub.512, e [REDACTED], proprietà quota ½ per i mapp.8500 sub.511, mapp.10633 sub.511 e sub.512;

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data **1/06/2007 ai nn. 13278/7848**, atto del 15/05/2007 rep. 71463/12390 a rogito Notaio Dott. Carlo Giani di Besozzo (VA), a favore di [REDACTED] per la quota proprietà intera per i mapp.8500 sub.511, mapp.10633 sub.511 e sub.512;

Decreto di trasferimento – trascritto in Conservatoria a Varese in data **13/06/2006 ai nn. 13994/8381**, atto del 05/05/2006 rep. 989 Tribunale di Varese a favore di [REDACTED] per la quota proprietà intera per i mapp.8500 sub.511, mapp.10633 sub.511 e sub.512;

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data **25/02/1992 ai nn. 3550/2683**, atto del 30/01/1992 rep. 36829/3089 a rogito Notaio Dott. Bortoluzzi Tomaso di Malnate (VA), a favore di [REDACTED] per la quota proprietà intera per i mapp.8500 sub.511, mapp.10633 sub.511 e sub.512;

Si segnala che vi sono state le seguenti **variazioni catastali**:

per il mapp. 8500 sub.511:

- "VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. VA0094931 in atti dal 13/03/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3762.1/2007), occorsa il 13/03/2007;
- "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2014 Pratica n. VA0108267 in atti dal 08/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44922.1/2014)".

per il mapp. 10633 sub.511:

- "VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. VA0094931 in atti dal 13/03/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3762.1/2007), occorsa il 13/03/2007;
- "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2014 Pratica n. VA0108269 in atti dal 08/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44924.1/2014)";

per il mapp. 10633 sub.512:

- "VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. VA0094931 in atti dal 13/03/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3762.1/2007), occorsa il 13/03/2007;

- "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2014 Pratica n. VA0108270 in atti dal 08/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44925.1/2014)".

Per una miglior comprensione grafica si allega l'elaborato planimetrico con data del 13/03/2007 che identifica i mappali (allegato n.8).

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

-appartamento al piano 2 con cantina- **mapp.8500 sub.511** insiste sul terreno mapp.8500;

-n.2 posti auto al piano interrato- **mapp.10633 sub.511 e sub.512** insistono sul terreno mapp.10633.

- 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 titolari 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 non si rilevano trasferimenti avvenuti 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 29.07.2024 ha presentato via telematica su portale dedicato la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in data 05.08.2024 via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 27.08.2024 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

-**concessione** ad edificare in data 30 aprile **1992** protocollata al n. 1.964/7.110 (pratica edilizia n. 29/1992;

-**concessione** ad edificare in **variante** in data 11 settembre **1996** protocollata al n. 17.014/18.928 (pratica edilizia n. 233/1996);

-**concessione** ad edificare in **sanatoria** in data 25 novembre **1998** (pratica edilizia n. 122/1998);

-**denuncia di inizio attività** in data 22 dicembre **2006** (pratica edilizia n. 271/2006);

-**denuncia di inizio attività** in data 5 settembre **2007** (pratica edilizia n. 175/2007 e n.176/2007).

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 edilizia e urbanistica dell'immobile.**

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

Dall'atto di provenienza risulta che la certificazione di agibilità **è stata emessa** con decorrenza dal 15 settembre 2008 al **n. 21/ 2008** (allegato n.17).

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Non previsti.

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

L'area su cui sorge l'immobile fa parte del Piano di Lottizzazione "La Fattoria" stipulata in data 02/09/1991 al n.rep. 20686/3309 e successiva integrazione in data 08/04/1994 n.rep. 22841/3764 a rogito Dott. Giacomo Longo notaio in Varese. Con successivo atto in data 03/04/1996 n.rep. 126621 rogito Dott. Salvatore D'Ippolito Notaio in Saronno, i proprietari lottizzanti hanno rinunciato alla edificazione nel sottosuolo del "lotto H", pertanto rimane in carico ai lottizzanti proprietari la **manutenzione del parcheggio ad uso pubblico** che sorge proprio sul "lotto H" (area a verde antistante l'ingresso alla palazzina) (allegato n.18).

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

Secondo il P.G.T. del Comune di Malnate, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 22/04/2013 e successive Determinazioni del Responsabile dei Servizi n. 350 del 09/08/2013 e n. 427 del 02/10/2013 di collazione, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL n. 45 del 06/11/2013, l'area dei mappali **8500 e 10633** è compresa:

-nell'ambito territoriale T2 - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), che prevede relativamente alle aree edificate, un indice di Edificabilità Territoriale pari a $It = Slp\ esistente / St\ esistente$, Superficie coperta: $Sc = 35\%$, Altezza massima degli edifici: $Hmax = 14,00\ m$, Superficie filtrante: $Sfil = 25\%$, Indice edificabilità fondiaria massima: $lfmax = It \times 1,20$; nel caso degli edifici esistenti, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni: minimizzazione dell'incremento della superficie coperta, utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse, non alterazione del tipo edilizio;

-gamma funzionale GF2 (art. 81 comma 5 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero ambiti con destinazione d'uso residenziale diffusa e prevalente, con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni e rare attività artigianali; sono vietate l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle categorie Commerciale (medie strutture di vendita), Produttiva (artigianale e industriale), Logistica e deposito di materiali, Direzionale e terziaria specializzata, Agricola

-nell'ambito di paesaggio P3 - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), prevede un impianto urbano fortemente stabile e una classe di sensibilità paesaggistica pari a 3, posta una scala di valutazione da 1 a 5.

Si precisa che parte dell'area dei sopracitati mappali n. **8500 e 10633**, è interessata dal piano dei servizi ovvero **Zona Se1/v** Area per servizi esistenti "Servizi Pubblici" area a verde, con riferimento all'area antistante l'ingresso alla palazzina.

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.:

Risulta un vincolo di sensibilità paesaggistica pari a 3 così come indicato nel CDU allegato (allegato n.19).

E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per**a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;**

In data 23/07/2024 è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ma a causa dell'impossibilità del debitore non è stato possibile eseguire il sopralluogo, posticipato in data 29/07/2024, nuovamente rinviato. Successivamente è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno **01/08/2024** in cui è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. Buzzoni Francesco (incaricato da GIVG) e del comproprietario **[REDACTED]**. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento e della cantina.

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

Durante il sopralluogo del 01/08/2024 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.9).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento fa parte di una palazzina disposta su tre livelli fuori terra e costituita da tre appartamenti, uno per piano. L'appartamento oggetto di valutazione è disposto su un unico livello al piano secondo, con accesso pedonale comune. Internamente l'unità si presenta in **buone** condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione. Esternamente l'unità è in **buone** condizioni, facciate in mattoni di laterizio a vista, gronde in cemento armato e copertura a tetto con tegole in laterizio, lattoneria in rame. Al piano interrato completa l'unità un locale cantina di proprietà raggiungibile internamente attraversando le parti comuni. I due posti auto sono ubicati al piano interrato, risultano essere due posti auto coperti posizionati l'uno accanto all'altro lungo il corsello comune per l'accesso al piano, protetto da un cancello carraio comune automatizzato. Si presentano in **buono** stato di conservazione.

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 le schede catastali è emerso quanto segue:

- al piano secondo: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento;

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

In conclusione la scheda catastale dell'appartamento e della cantina (allegato n.10) **risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune, e le schede catastali dei posti auto (allegato n.11) **risultano corrispondenti** a quanto depositato in Comune.

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 occupato da **[REDACTED]** (proprietà quota ½).

Su richiesta della sottoscritta CTU il Comune di Malnate- Ufficio Anagrafe, ha rilasciato il Certificato di Stato di famiglia in data 19/08/2024 (allegato n.12), dal quale risulta la seguente composizione:

[REDACTED]

Gli occupanti sopra indicati, risiedono presso l'immobile in seguito al suo acquisto tramite Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 02/03/2009 ai nn. 3538/2260, atto del 02/02/2009 rep. 281643/20297 a rogito Notaio Dott. Ruta Francesco di Cantù (CO), e vi si sono trasferiti entrambe a partire dal 13/03/2009 (allegato n.13).

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 procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

In data 01/08/2024 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. Francesco Buzzoni dell'G.I.V.G. di Varese hanno provveduto a fornire all'Esecutato tutte le informazioni relative alla procedura.

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è gestita da un Amministratore, e le spese condominiali riguardano la suddivisione della luce delle scale/parti comuni, mentre la pulizia delle parti comuni viene gestita tra i vari proprietari degli appartamenti a rotazione così come la cura della parte di giardino pubblico esterno antistante il fabbricato.

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);

Non vi sono spese insolute.

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 02/07/2024 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), sollecitato in data 26/08/2024 per 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 relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.14).

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 (allegato n.15) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- "TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2014 - Registro Particolare 9277 Registro Generale 13388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 8888/11 del 30/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.";

- "TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 7837 Registro Generale 10697 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1429 del 30/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI".

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):

In data 03/08/2024 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale/separazione/divorzio/altra causa ed è emerso nulla.

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia e storico di residenza dei debitori esecutati (allegati n.12, n.13, n.16).

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,

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001

Appartamento in edificio trifamiliare con cantina al piano interrato, in Comune di Malnate (VA) cap 21046 - Via Cav.Ambrogio Brusa n.34/A,

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/7]

Dati Catastali: sez.urb.MA

Dati Catastali N.C.E.U.: foglio 7-mappale 8500 sub.511-cat.A/7-cl.6-cons. vani 5-piano S1-2

Dati Catastali N.C.T.: foglio 9 - mappale 8500 ente urbano

2. Possesso

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo è risultato occupato da persone.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED]

Creditori Iscritti: =

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: no

6. Misure Penali

Beni: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 001**Appartamento con cantina in Malnate (VA)****21046 - Via Cav. Ambrogio Brusa n.34A**

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

Gli Esecutati hanno acquisito la **piena proprietà degli immobili (1/2 ciascuno)** oggetto di pignoramento in forza dell'Atto di compravendita del 02/02/2009 rogito del Notaio Dott. Dott. Francesco Ruta n.rep. 281643 n.racc. 20297, trascritto in Conservatoria a Varese in data 02/03/2009 ai nn. 3538/2260.

- "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 CTU 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:

I beni oggetto di diritto risultano così definiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Malnate (VA)

❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 8500 sub 511 - Cat A/7, - zona cens. - classe 6, consistenza **vani 5** - sup. catastale totale **119 mq**, totale escluse aree scoperte 116 mq - rendita € 632,66 - VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1-2.

❖ Si segnala l'errata indicazione della via, ovvero correttamente Via Cav. Ambrogio Brusa e non Via Giuseppe Brusa.

Identifica un appartamento facente parte di un edificio residenziale disposto su tre livelli fuori terra edificato negli anni '90. L'unità oggetto di diritto è ubicata in Via Cav. Ambrogio Brusa n.34A a Malnate (VA) ed è costituito da: al piano secondo l'abitazione comprende ingresso, soggiorno, angolo cottura, balcone, disimpegno, due camere, due bagni, balcone; al piano interrato locale cantina. L'accesso pedonale e quello carraio sono comuni e avvengono da Via Cav. Ambrogio Brusa; si accede al piano secondo tramite scala comune così come al piano interrato, il quale è accessibile anche dal portone carraio comune esterno.

I **confini** a partire da Nord in senso orario sono:

per il piano interrato: per il locale cantina; corsello comune, altra unità, terrapieno, altra unità;

per il piano secondo: affaccio su altra unità, ente comune e vano scala comune, affaccio su altra unità, affaccio su altra unità.

IVA per immobili abitativi:

In merito all'applicabilità dell'IVA si segnala il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro che è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa. L'imposta si applica alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

- 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;

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967.

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

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate agli atti allegati alle Concessioni Edilizie e DIA presentate.

Occorrerà sostenere la spesa per la redazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto quella presente agli atti è scaduta per decorrenza dei termini (allegato n.20); si stimano in **euro 300,00** i costi per la sua redazione.

In definitiva l'immobile oggetto di valutazione è regolare urbanisticamente e dal punto di vista edilizio; i costi da sostenere sono quelli relativi alla redazione dell'A.P.E. euro **300,00**.

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

La sottoscritta in data 20/08/2024 ha inoltrato via pec richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate per il rilascio del C.D.U. relativo al terreno su cui sorge l'immobile e il parchetto a verde di fronte allo stesso, identificato al N.C.T. al foglio 09 mappale 8500 e mappale 10633.

In data 28/08/2024 la sottoscritta ha ricevuto il C.D.U. richiesto (allegato n.19). In base a quanto definito dal P.G.T., classifica l'ambito urbano in cui l'immobile oggetto di pignoramento risulta ricompreso come **"nell'ambito territoriale T2** - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del PdR23.1 – Disciplina Generale del P.G.T. vigente), e **gamma funzionale GF2** (art. 81 comma 5 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), nonché **nell'ambito di paesaggio P3** - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente)", precisando inoltre che "parte dell'area dei mappali n. **8500 e 10633**, è interessata dal piano dei servizi **Zona Se1/v** Area per servizi esistenti "Servizi Pubblici" area a verde."

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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.

I beni oggetto di pignoramento per il **Lotto 001** sono costituiti da un appartamento facente parte di un edificio residenziale, disposto su un unico livello fuori terra al piano secondo, sito in una palazzina costituita da tre unità abitative, che comprende ingresso, soggiorno, angolo cottura, balcone, disimpegno, due camere, due bagni, balcone con un locale cantina al piano interrato.

L'accesso pedonale e quello carrai sono di fatto comuni e avvengono distintamente da Via Cav. A. Brusa; l'immobile principale è completamente recintato. Si accede al piano secondo tramite scala interna comune raggiungibile dopo aver percorso il vialetto pedonale esterno che collega il cancelletto pedonale alla porta d'ingresso del vano scala comune; il piano seminterrato è accessibile a piedi sia dalla scala comune sia dal cancello carrai comune che delimita il piano interrato.

L'edificio principale risulta edificato negli anni '90 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare con inserti architettonici; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte e in parte con muri in mattoni facciata a vista, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da quattro pilastri centrali a sezione circolare, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

La **consistenza del bene pignorato e la sua composizione interna risultano** come segue:

Lotto 001- l'appartamento disposto su un unico livello al piano secondo costituito da ingresso, soggiorno, angolo cottura, balcone, disimpegno, due bagni, due camere, balcone e al piano interrato locale cantina avente superficie commerciale complessiva pari a mq. 115,59 (sup.reale mq.130,10).

Complessivamente il cespite presenta uno stato manutentivo buono in relazione all'epoca costruttiva e alle manutenzioni effettuate.

Ubicata in zona soleggiata, ben esposta, circondata da costruzioni prevalentemente residenziali con caratteristiche civili, presenza di aree verdi, in particolare presenza di un parchetto ad uso pubblico antistante la palazzina che sorge sui mappali 8503 e 8516, il quale secondo la Delibera della Giunta Comunale n.610 del 18/12/1997 è a carico in quota dei lottizzanti la manutenzione di tale area (facente parte del Piano di Lottizzazione "La Fattoria").

La zona è ben servita, dotata delle principali urbanizzazioni primarie e secondarie. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica della città, il tessuto urbanistico è completo. L'edificazione è pressoché satura, la viabilità completa, sono presenti prevalentemente edifici residenziali unifamiliari e palazzine plurifamiliari, zona al limite del confine boschivo ma a circa 700 mt dal centro cittadino ottimamente servito. Buona la possibilità di parcheggio gratuito.

La viabilità della zona è da considerarsi buona, accesso su Via Cav. A. Brusa con visibilità buona, ed è servita da linee di trasporto pubblico.

Allo stato attuale dei luoghi l'**accesso al fabbricato da parte di una persona con ridotta o impedita capacità motoria**, risulta non garantito. Vi è la possibilità del superamento delle barriere architettoniche prevedendo un sistema di sollevamento (servoscala) in corrispondenza della scala comune, oltre che l'adeguamento interno di almeno un bagno, attualmente non idoneo, con la realizzazione di una doccia a filo pavimento con sedie ribaltabile e corrimano in parete. Si ipotizza, per il superamento delle barriere architettoniche sopra indicate, un costo di circa euro 6'000,00.

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:

- 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'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata occupata dai debitori.

- 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:

In merito all'immobile oggetto di pignoramento in data 02/07/2024 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati; in data 02/07/2024 l'Ufficio ha confermato che **non esistono contratti di locazione attivi** sull'immobile indicato nella richiesta e per i soggetti indicati (allegato n.14).

- **allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;**

Non sono stati rinvenuti documenti.

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 vi sono cause in corso e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sui beni oggetto di pignoramento, come confermato dalla Cancelleria Civile (allegato n.21).

Resteranno a **carico dell'acquirente** i seguenti vincoli e oneri come riportato dall'atto di provenienza:

-servitù perpetua di passo e transito pedonale e carraio a carico della striscia di terreno a parte dell'area censita a Catasto Terreni con il mappale n. 701 (settecentouno) ed a favore dei mappali 797 (settecentonovantasette) e 3784 (tremila settecentootantaquattro);

-appartenente alla **convenzione di natura urbanistica** in attuazione di Piano di Lottizzazione a rogito del dottor Giacomo Longo, Notaio in Va-rese (VA), in data 2 settembre 1991, Repertorio n. 20.686 Raccolta n. 3.309 e successiva integrazione in data 08/04/1994 n.rep. 22841/3764;

-**manutenzione del parcheggio** ad uso pubblico antistante la palazzina che sorge sui mappali 8503 e 8516, come da Delibera della Giunta Comunale n.610 del 18/12/1997 (facente parte del Piano di Lottizzazione "La Fattoria").

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 oggetto di pignoramento sono presenti le seguenti formalità (allegato n.15):

Atto tra vivi - Compravendita Trascrizione a favore in data 02/03/2009 ai nn. Registro Particolare **2260**, Registro Generale **3538** Pubblico ufficiale **RUTA FRANCESCO** Repertorio **281643/20297** del **02/02/2009**, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

_____ e _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno;

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo Iscrizione contro in data 02/03/2009 ai nn. Registro Particolare **652** Registro Generale **3539** Pubblico ufficiale **RUTA FRANCESCO** Repertorio **281644/20298** del **02/02/2009**, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

_____ e _____ quali Debitori Ipotecari, per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno;

Importo capitale Euro _____
Importo complessivo Euro _____
Durata anni _____

Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo art.321 C.P.P. - Trascrizione contro in data 10/10/2014 ai nn. Registro Particolare **9277**, Registro Generale **13388** Pubblico ufficiale **Tribunale di Milano** Repertorio **8888/11** del **30/09/2014**, gravante sulla proprietà di ½ dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico dell'esecutato:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Trascrizione contro in data 03/06/2024 ai nn. 7837/10697, verbale del 30/04/2024 rep. 1429 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, sede di Varese, a favore di _____ con sede a _____ cod. fisc. _____ gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp. 8500 sub. 511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

_____ e _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno.

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

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 conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**.

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

Tra i documenti agli atti depositati presso il Comune di Malnate risulta reperito il Certificato di agibilità n.21/08 dello stabile con decorrenza in data 15/09/2008 (allegato n.17).

- potenzialità edificatorie del bene

Come già indicato, l'immobile risulta facente parte, in base a quanto definito dal P.G.T. (si veda CDU allegato n.xx) "**nell'ambito territoriale T2** - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del Pdr23.1 – Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero relativamente alle aree edificate, il Pdr 2009 – Variante 2012 stabilisce per l'**Ambito Territoriale T2** il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: $It = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$, da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo: - per $S_{lp} \text{ esistente}$ la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, - per $S_t \text{ esistente}$ la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali; e in **gamma funzionale Gf2** (art. 81 comma 5 del Pdr23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*: Re: Residenziale, nonché **nell'ambito di paesaggio P3** - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del Pdr23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente)", ovvero gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale e le potenzialità edificatorie stabilite dal Pdr 2009 - Variante 2012 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio, inoltre le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti.

- 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)

Nessuna

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

L'immobile oggetto di valutazione **non risulta dotato** di Attestazione di Prestazione Energetica valida. L'APE con cod. ident. N. 1209600000509 registrato in data 27/01/2009 è scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale). Per il trasferimento dell'immobile andrà redatto un nuovo A.P.E.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e 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 "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico con misure campioni effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate utilizzando i coeff. indicati secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda mq.circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq.circa
Abitazione	110,00	100%	110,00
Balconi	11,30	30%	3,39
Cantina	8,80	25%	2,20
Totale mapp. 8500 sub.511	130,10		115,59

Il **Lotto 001** è costituito da un appartamento con locale cantina al piano interrato facente parte di un edificio residenziale, a sua volta disposto su tre livelli fuori terra costituito complessivamente da tre unità abitative, con locale cantina al piano interrato.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto distinti e avvengono da Via Cav. A. Brusa; il lotto risulta recintato completamente e si accede al piano secondo tramite scala comune raggiungibile dopo aver percorso il vialetto esterno d'ingresso, mentre il piano interrato è accessibile a piedi sia dalla scala comune d'ingresso sia dal cancello carraio esterno sito al piano interrato.

L'edificio principale risulta edificato negli anni '90 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare con inserti architettonici; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte e in parte con muri in mattoni facciata a vista, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da quattro pilastri centrali a sezione circolare, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

Il lotto fa parte di una palazzina per la quale non vi sono spese condominiali dichiarate, priva di amministratore.

L'altezza interna media al piano secondo è di mt. 2,50, e al piano interrato è di mt. 2,45.

Il lotto 001 sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 115,59 circa.

Caratteristiche descrittive Lotto 001:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di design e buona qualità.

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

Plafoni (componente edilizia):

Senza controsoffitti, intonacati e tinteggiati

Pareti (interne):

Intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in zona cucina.

Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad H. 1,20 mt. circa e ad H. 1,80 mt. circa

Ubicazione: bagno

condizione: buone

Pavim. Interna

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, con zoccolini in gres porcellanato e in legno; al piano interrato pavimento in battuto di cemento e piastrelle monocottura.

Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in PVC/alluminio/legno con doppi vetri.

condizioni: buone

protezione: nulla

condizioni: --

Infissi interni:

tipologia: a battente con stipiti color bianco, al piano interrato porte REI.

condizioni: buone

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino in sicurezza

condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia.

condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.

Certificazioni: rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, attacco per lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda
sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – caldaia murale a condensazione
presente al piano secondo.

Certificazioni: rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo con elementi radianti – termosifoni,
caldaia murale a condensazione presente al piano
secondo

condizioni: buone

Certificazioni: rinvenute

Allarme (impianto):

Presente

TV:

Centralizzato

Citofono (impianto):

citofono

Rivestimento facciata

Facciata realizzata con mattoncini in laterizio a vista e
intonaco al civile e tinteggiatura.

(componente edilizia):

condizioni: buone

Cancello pedonale e carroia:

tipologia: cancello e cancelletto pedonale presenti.

condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:

Buono

Stato di conservazione

Discreto

e manutenzione area pertinenziale:

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

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.

E' stato possibile reperire copia delle Certificazioni degli impianti durante l'accesso agli atti presso il Comune di Malnate (allegato n.22); gli impianti risultano funzionanti e in buono stato di manutenzione.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 002

**Posto auto coperto al piano interrato, in Comune di Malnate (VA) cap
21046 - Via Cav.Ambrogio Brusa n.34/A,**

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Categoria:** box auto [C/6]**Dati Catastali:** sez.urb.MA**Dati Catastali N.C.E.U.:**

foglio 7-mappale 10633 sub.511-cat.C/6-cl.8-cons. mq.15 sup. mq.16-piano S1

Dati Catastali N.C.T.:

foglio 9 - mappale 10633 ente urbano

2. Possesso**Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo è risultato occupato.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì.**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Creditore Procedente:** [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED]**Creditori Iscritti:** =**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati:** no**6. Misure Penali****Beni:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Misure Penali:** DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 002**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** sì

LOTTO 002

**Posto auto coperto in Malnate (VA)
21046 - Via Cav. Ambrogio Brusa n.34A**

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)

Gli Esecutati hanno acquisito la **piena proprietà degli immobili (1/2 ciascuno)** oggetto di pignoramento in forza dell'Atto di compravendita del 02/02/2009 rogito del Notaio Dott. Dott. Francesco Ruta n.rep. 281643 n.racc. 20297, trascritto in Conservatoria a Varese in data 02/03/2009 ai nn. 3538/2260.

- "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 CTU 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:

I beni oggetto di diritto risultano così definiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Malnate (VA)

❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 10633 sub 511 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 8, consistenza mq.15 – sup. catastale totale **16 mq**, - rendita € 32,54 – VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1.

Identifica un posto auto facente parte di un edificio residenziale disposto su tre livelli fuori terra edificato negli anni '90. L'unità oggetto di diritto è ubicata in Via Cav. Ambrogio Brusa n.34A a Malnate (VA) ed è costituito al piano interrato da un posto auto coperto. L'accesso pedonale e quello carraio sono comuni e avvengono da Via Cav. Ambrogio Brusa; si accede al piano interrato a piedi tramite scala comune e dal portone carraio comune esterno.

I **confini** a partire da Nord in senso orario sono:

per il piano interrato: corsello comune, altra unità, terrapieno, altra unità.

IVA per immobili abitativi:

In merito all'applicabilità dell'IVA si segnala il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro che è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa. L'imposta si applica alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

- **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;**

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967.

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

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate agli atti allegare alle Concessioni Edilizie e DIA presentate.

In definitiva l'immobile oggetto di valutazione è regolare urbanisticamente e dal punto di vista edilizio.

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

La sottoscritta in data 20/08/2024 ha inoltrato via pec richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate per il rilascio del C.D.U. relativo al terreno su cui sorge l'immobile e il parcellario a verde di fronte allo stesso, identificato al N.C.T. al foglio 09 mappale 8500 e mappale 10633.

In data 28/08/2024 la sottoscritta ha ricevuto il C.D.U. richiesto (allegato n.19). In base a quanto definito dal P.G.T., classifica l'ambito urbano in cui l'immobile oggetto di pignoramento risulta ricompreso come **"nell'ambito territoriale T2 - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), e gamma funzionale GF2 (art. 81 comma 5 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), nonché nell'ambito di paesaggio P3 - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente)"**, precisando inoltre che "parte dell'area dei mappali n. **8500 e 10633**, è interessata dal piano dei servizi **Zona Se1/v** Area per servizi esistenti "Servizi Pubblici" area a verde."

b) sommaria descrizione del bene

- **una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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.**

I beni oggetto di pignoramento per il **Lotto 002** sono costituiti da un posto auto coperto al piano interrato ubicato nella stessa palazzina del Lotto 001, facente parte di un edificio residenziale, costituito da tre unità abitative.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto comuni e avvengono distintamente da Via Cav. A. Brusa; l'immobile principale è completamente recintato. Si accede al piano seminterrato sia a piedi dalla scala comune sia dal cancello carraio comune che delimita il piano interrato.

L'edificio principale risulta edificato negli anni '90 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e

pianta rettangolare con inserti architettonici; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte e in parte con muri in mattoni facciata a vista, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da quattro pilastri centrali a sezione circolare, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

La **consistenza del bene pignorato e la sua composizione interna risulta** come segue:

Lotto 002- al piano interrato posto auto coperto avente una superficie commerciale pari a mq. 15 (reale mq.16).

Complessivamente il cespite presenta uno stato manutentivo buono in relazione all'epoca costruttiva e alle manutenzioni effettuate.

Ubicata in zona soleggiata, ben esposta, circondata da costruzioni prevalentemente residenziali con caratteristiche civili, presenza di aree verdi.

La zona è ben servita, dotata delle principali urbanizzazioni primarie e secondarie. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica della città, il tessuto urbanistico è completo. L'edificazione è satura, la viabilità completa, sono presenti prevalentemente edifici residenziali unifamiliari e palazzine plurifamiliari, zona al limite del confine boschivo ma a circa 700 mt dal centro cittadino ottimamente servito. Buona la possibilità di parcheggio gratuito.

La viabilità della zona è da considerarsi buona, accesso su Via Cav. A. Brusa con visibilità buona, ed è servita da linee di trasporto pubblico.

Allo stato attuale dei luoghi l'**accesso al fabbricato da parte di una persona con ridotta o impedita capacità motoria**, risulta garantito direttamente dal piano interrato tramite il cancello carraio ma non dalla scala comune.

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:

- 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'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata occupata dai debitori.

- 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:

In merito all'immobile oggetto di pignoramento in data 02/07/2024 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati; in data 02/07/2024 l'Ufficio ha confermato che **non esistono contratti di locazione attivi** sull'immobile indicato nella richiesta e per i soggetti indicati (allegato n.14).

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Non sono stati rinvenuti documenti.

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 vi sono cause in corso e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sui beni oggetto di pignoramento, come confermato dalla Cancelleria Civile (allegato n.21).

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti vincoli e oneri come riportato dall'atto di provenienza:

-servitù perpetua di passo e transito pedonale e carraio a carico della striscia di terreno a parte dell'area censita a Catasto Terreni con il mappale n. 701 (settecentouno) ed a favore dei mappali 797 (settecentonovantasette) e 3784 (tremila settecentoottaquattro);

-appartenente alla convenzione di natura urbanistica in attuazione di Piano di Lottizzazione a rogito del dottor Giacomo Longo, Notaio in Va-rese (VA), in data 2 settembre 1991, Repertorio n. 20.686 Raccolta n. 3.309 e successiva integrazione in data 08/04/1994 n.rep. 22841/3764;

-manutenzione del parcheggio ad uso pubblico antistante la palazzina che sorge sui mappali 8503 e 8516, come da Delibera della Giunta Comunale n.610 del 18/12/1997 (facente parte del Piano di Lottizzazione "La Fattoria").

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 oggetto di pignoramento sono presenti le seguenti formalità (allegato n.15):

Atto tra vivi – Compravendita Trascrizione a favore in data 02/03/2009 ai nn. Registro Particolare **2260**, Registro Generale **3538** Pubblico ufficiale **RUTA FRANCESCO** Repertorio **281643/20297 del 02/02/2009**, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli eseguiti:

_____ e _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno;

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Iscrizione contro in data 02/03/2009 ai nn. Registro Particolare **652** Registro Generale **3539** Pubblico ufficiale **RUTA FRANCESCO** Repertorio **281644/20298 del 02/02/2009**, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli eseguiti:

_____ e _____ quali Debitori Ipotecari, per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno;

Importo capitale Euro _____

Importo complessivo Euro _____

Durata anni _____

Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro preventivo art.321 C.P.P. - Trascrizione contro in data 10/10/2014 ai nn. Registro Particolare **9277**, Registro Generale **13388** Pubblico ufficiale **Tribunale di Milano** Repertorio **8888/11 del 30/09/2014**, gravante sulla proprietà di ½ dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico dell'esecutato:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili – **Trascrizione contro in data 03/06/2024 ai nn. 7837/10697**, verbale del 30/04/2024 rep. 1429 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, sede di Varese, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez.MA foglio 07 mapp. 8500 sub. 511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

[REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

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

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 conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.**

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

Tra i documenti agli atti depositati presso il Comune di Malnate risulta reperito il Certificato di agibilità n.21/08 dello stabile con decorrenza in data 15/09/2008 (allegato n.17).

- potenzialità edificatorie del bene

Come già indicato, l'immobile risulta facente parte, in base a quanto definito dal P.G.T. (si veda CDU allegato n.xx) "**nell'ambito territoriale T2** - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero relativamente alle aree edificate, il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l'**Ambito Territoriale T2** il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: $It = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$, da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo: - per $S_{lp} \text{ esistente}$ la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, - per $S_t \text{ esistente}$ la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali; e in **gamma funzionale GF2** (art. 81 comma 5 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*: **Re: Residenziale**, nonché **nell'ambito di paesaggio P3** - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente)", ovvero gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale e le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio, inoltre le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti.

- 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)

Nessuna

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

L'immobile oggetto di valutazione **non risulta dotato** di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto essendo un posto auto è privo di impianto di riscaldamento.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e 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 "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico con misure campioni effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate utilizzando i coeff. indicati secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda mq.circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq.circa
Posto auto mapp.10633 sub. 511	16,00	A corpo	15,00

Il **Lotto 002** è costituito da un posto auto coperto al piano interrato facente parte di un edificio residenziale, a sua volta disposto su tre livelli fuori terra costituito complessivamente da tre unità abitative, con locali cantina al piano interrato.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto distinti e avvengono da Via Cav. A. Brusa; il lotto risulta recintato completamente e si accede al piano interrato a piedi tramite la scala comune d'ingresso e dal cancello carraio esterno sito al piano interrato.

L'edificio principale risulta edificato negli anni '90 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare con inserti architettonici; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte e in parte con muri in mattoni facciata a vista, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da quattro pilastri centrali a sezione circolare, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

I lotti fanno parte di una palazzina per la quale non vi sono spese condominiali dichiarate, priva di amministratore.

L'altezza interna al piano interrato è di mt. 2,45.

Il **lotto 002** sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 15,00 circa.

Caratteristiche descrittive **lotto 002**:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, non si rilevano criticità.

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

Plafoni (componente edilizia): Senza controsoffitti, cemento armato a vista

Pareti (interne): Cemento armato a vista

Rivestimento (componente edilizia): Non presente

Pavim. Interna Battuto di cemento
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: cancello comune di metallo
condizioni: buone
protezione: nulla
condizioni: buone

Infissi interni: Non presenti

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: porta REI comune
condizioni: buone

Impianti:

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

Idrico (impianto): Non presente

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda
sanitaria (impianto): Non presente

Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciata
(componente edilizia): Facciata realizzata con mattoncini in laterizio a vista e intonaco al civile e tinteggiatura.
condizioni: buone

Cancello pedonale e carraio: tipologia: cancello e cancelletto pedonale presenti.

condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:

Stato di conservazione Buono

e manutenzione area pertinenziale: Discreto

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

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.

E' stato possibile reperire copia delle Certificazioni degli impianti durante l'accesso agli atti presso il Comune di Malnate (allegato n.22); gli impianti risultano funzionanti e in buono stato di manutenzione.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 003

**Posto auto coperto al piano interrato, in Comune di Malnate (VA) cap
21046 - Via Cav.Ambrogio Brusa n.34/A,**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: box auto [C/6]

Dati Catastali: sez.urb.MA

Dati Catastali N.C.E.U.:

foglio 7-mappale 10633 sub.512-cat.C/6-cl.8-cons. mq.15 sup. mq.17-piano S1

Dati Catastali N.C.T.: foglio 9 - mappale 10633 ente urbano

2. Possesso**Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 003**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo è risultato occupato.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 003**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì.**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 003**Corpo:** A**Creditore Procedente:** [REDACTED], nell'interesse di [REDACTED]**Creditori Iscritti:** =**5. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 003**Corpo:** A**Comproprietari non eseguiti:** no**6. Misure Penali****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 003**Corpo:** A**Misure Penali:** DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Cav. Ambrogio Brusa n. 34/A- Malnate (VA)**Lotto:** 003**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** sì**LOTTO 003****Posto auto coperto in Malnate (VA)****21046 - Via Cav. Ambrogio Brusa n.34A**

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)

Gli Esecutati hanno acquisito la **piena proprietà degli immobili (1/2 ciascuno)** oggetto di pignoramento in forza dell'Atto di compravendita del 02/02/2009 rogito del Notaio Dott. Dott. Francesco Ruta n.rep. 281643 n.racc. 20297, trascritto in Conservatoria a Varese in data 02/03/2009 ai nn. 3538/2260.

- “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 CTU 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:

I beni oggetto di diritto risultano così definiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Malnate (VA)

❖ Sez. urb. MA Fg. 07 Mapp. 10633 sub 512 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 8, consistenza mq.15 – sup. catastale totale **17 mq**, - rendita € 32,54 – VIA GIUSEPPE BRUSA n. 34 Piano S1.

Identifica un posto auto facente parte di un edificio residenziale disposto su tre livelli fuori terra edificato negli anni '90. L'unità oggetto di diritto è ubicata in Via Cav. Ambrogio Brusa n.34A a Malnate (VA) ed è costituito al piano interrato da un posto auto coperto. L'accesso pedonale e quello carraio sono comuni e avvengono da Via Cav. Ambrogio Brusa; si accede al piano interrato a piedi tramite scala comune e dal portone carraio comune esterno.

I **confini** a partire da Nord in senso orario sono:

per il piano interrato: per il posto auto sub.512: corsello comune, strada di accesso, terrapieno, altra unità.

IVA per immobili abitativi:

In merito all'applicabilità dell'IVA si segnala il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro che è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa. L'imposta si applica alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

- 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;

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967.

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

1985, n. 47 ovvero dall'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;

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate agli atti allegate alle Concessioni Edilizie e DIA presentate.

In definitiva l'immobile oggetto di valutazione è regolare urbanisticamente e dal punto di vista edilizio.

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

La sottoscritta in data 20/08/2024 ha inoltrato via pec richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Malnate per il rilascio del C.D.U. relativo al terreno su cui sorge l'immobile e il parchetto a verde di fronte allo stesso, identificato al N.C.T. al foglio 09 mappale 8500 e mappale 10633.

In data 28/08/2024 la sottoscritta ha ricevuto il C.D.U. richiesto (allegato n.19). In base a quanto definito dal P.G.T., classifica l'ambito urbano in cui l'immobile oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "**nell'ambito territoriale T2** - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), e **gamma funzionale GF2** (art. 81 comma 5 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), nonché **nell'ambito di paesaggio P3** - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente)", precisando inoltre che "parte dell'area dei mappali n. **8500 e 10633**, è interessata dal piano dei servizi **Zona Se1/v** Area per servizi esistenti "Servizi Pubblici" area a verde."

b) sommaria descrizione del bene

- **una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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.**

I beni oggetto di pignoramento per il **Lotto 003** sono costituiti da un posto auto coperto al piano interrato ubicato nella stessa palazzina del Lotto 001 e adiacente al Lotto 002, facente parte di un edificio residenziale, costituito da tre unità abitative.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto comuni e avvengono distintamente da Via Cav. A. Brusa; l'immobile principale è completamente recintato. Si accede al piano seminterrato sia a piedi dalla scala comune sia dal cancello carraio comune che delimita il piano interrato.

L'edificio principale risulta edificato negli anni '90 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare con inserti architettonici; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte e in parte con muri in mattoni facciata a vista, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da quattro pilastri centrali a sezione circolare, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

La **consistenza del bene pignorato e la sua composizione interna risulta** come segue:

Lotto 003- al piano interrato posto auto coperto avente una superficie commerciale pari a mq. 15 (reale mq.17).

Complessivamente il cespite presenta uno stato manutentivo buono in relazione all'epoca costruttiva e alle manutenzioni effettuate.

Ubicata in zona soleggiata, ben esposta, circondata da costruzioni prevalentemente residenziali con caratteristiche civili, presenza di aree verdi.

La zona è ben servita, dotata delle principali urbanizzazioni primarie e secondarie. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica della città, il tessuto urbanistico è completo. L'edificazione è satura, la viabilità completa, sono presenti prevalentemente edifici residenziali unifamiliari e palazzine plurifamiliari, zona al limite del confine boschivo ma a circa 700 mt dal centro cittadino ottimamente servito. Buona la possibilità di parcheggio gratuito.

La viabilità della zona è da considerarsi buona, accesso su Via Cav. A. Brusa con visibilità buona, ed è servita da linee di trasporto pubblico.

Allo stato attuale dei luoghi l'**accesso al fabbricato da parte di una persona con ridotta o impedita capacità motoria**, risulta garantito direttamente dal piano interrato tramite il cancello carraio ma non dalla scala comune.

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:

- 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'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata occupata dai debitori.

- 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:

In merito all'immobile oggetto di pignoramento in data 02/07/2024 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati; in data 02/07/2024 l'Ufficio ha confermato che **non esistono contratti di locazione attivi** sull'immobile indicato nella richiesta e per i soggetti indicati (allegato n.14).

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Non sono stati rinvenuti documenti.

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 vi sono cause in corso e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sui beni oggetto di pignoramento, come confermato dalla Cancelleria Civile (allegato n.21).

Resteranno a **carico dell'acquirente** i seguenti vincoli e oneri come riportato dall'atto di provenienza:

-**servitù perpetua** di passo e transito pedonale e carraio a carico della striscia di terreno a parte dell'area censita a Catasto Terreni con il mappale n. 701 (settecentouno) ed a favore dei mappali 797 (settecentonovantasette) e 3784 (tremila settecentoottantaquattro);

-appartenente alla **convenzione di natura urbanistica** in attuazione di Piano di Lottizzazione a rogito del dottor Giacomo Longo, Notaio in Va-rese (VA), in data 2 settembre 1991, Repertorio n. 20.686 Raccolta n. 3.309 e successiva integrazione in data 08/04/1994 n.rep. 22841/3764;

-**manutenzione del parcheggio** ad uso pubblico antistante la palazzina che sorge sui mappali 8503 e 8516, come da Delibera della Giunta Comunale n.610 del 18/12/1997 (facente parte del Piano di Lottizzazione "La Fattoria").

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 oggetto di pignoramento sono presenti le seguenti formalità (allegato n.15):

Atto tra vivi – Compravendita Trascrizione a favore in data 02/03/2009 ai nn. Registro Particolare **2260**, Registro Generale **3538** Pubblico ufficiale **RUTA FRANCESCO** Repertorio **281643/20297** del **02/02/2009**, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

_____ e _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno;

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Iscrizione contro in data 02/03/2009 ai nn. Registro Particolare **652** Registro Generale **3539** Pubblico ufficiale **RUTA FRANCESCO** Repertorio **281644/20298** del **02/02/2009**, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

_____ e _____ quali Debitori Ipotecari, per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno;
 Importo capitale Euro _____
 Importo complessivo Euro _____
 Durata anni _____

Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro preventivo art.321 C.P.P. - Trascrizione contro in data 10/10/2014 ai nn. Registro Particolare **9277**, Registro Generale **13388** Pubblico ufficiale **Tribunale di Milano** Repertorio **8888/11** del **30/09/2014**, gravante sulla proprietà di ½ dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp.8500 sub.511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico dell'esecutato:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Trascrizione contro in data 03/06/2024 ai nn. 7837/10697, verbale del 30/04/2024 rep. 1429 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, sede di Varese, a favore di ISEO SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV) cod. fisc. 05045600268, gravante sulla piena proprietà dell'unità identificata al NCEU Comune di Malnate sez. MA foglio 07 mapp. 8500 sub. 511, mapp. 10633 sub.511, mapp. 10633 sub.512, a carico degli esecutati:

_____ e _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno.

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**

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 conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.**

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

Tra i documenti agli atti depositati presso il Comune di Malnate risulta reperito il Certificato di agibilità n.21/08 dello stabile con decorrenza in data 15/09/2008 (allegato n.17).

- potenzialità edificatorie del bene

Come già indicato, l'immobile risulta facente parte, in base a quanto definito dal P.G.T. (si veda CDU allegato n.xx) **"nell'ambito territoriale T2** - della città contemporanea consolidata (artt. da 90 a 93bis del PdR23.1 – Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero relativamente alle aree edificate, il PdR 2009 – Variante 2012 stabilisce per l'**Ambito Territoriale T2** il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: It = SIp esistente / St esistente, da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo: - per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, - per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali; e in **gamma funzionale GF2** (art. 81 comma 5 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente), ovvero si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*: Re: Residenziale, nonché **nell'ambito di paesaggio P3** - della città strutturata (artt. da 228 a 234 del PdR23.1 - Disciplina Generale del P.G.T. vigente)", ovvero gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale e le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio, inoltre le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti.

- 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)

Nessuna

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

L'immobile oggetto di valutazione **non risulta dotato** di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto essendo un posto auto è privo di impianto di riscaldamento.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e 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 "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico con misure campioni effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate utilizzando i coeff. indicati secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda mq.circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq.circa
Posto auto mapp.10633 sub. 512	17,00	A corpo	15,00

Il **Lotto 003** é costituito da un posto auto coperto al piano interrato facente parte di un edificio residenziale, a sua volta disposto su tre livelli fuori terra costituito complessivamente da tre unità abitative, con locali cantine e box/posti auto al piano interrato.

L'accesso pedonale e quello carraio sono di fatto distinti e avvengono da Via Cav. A. Brusa; il lotto risulta recintato completamente e si accede al piano interrato a piedi tramite la scala comune d'ingresso e dal cancello carraio esterno sito al piano interrato.

L'edificio principale risulta edificato negli anni '90 e denota una tipologia architettonica e strutturale caratteristica dell'epoca di costruzione ovvero piuttosto regolare, prospetti lineari e pianta rettangolare con inserti architettonici; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in parte e in parte con muri in mattoni facciata a vista, la copertura è realizzata a tetto in tegole in laterizio; la struttura portante verticale risulta costituita da muri perimetrali portanti in laterizio e da quattro pilastri centrali a sezione circolare, mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in latero-cemento.

I lotti fanno parte di una palazzina per la quale non vi sono spese condominiali dichiarate, priva di amministratore.

L'altezza interna al piano interrato é di mt. 2,45.

Il lotto 003 sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 15,00 circa.

Caratteristiche descrittive lotto 003:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di design e buona qualità.

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

Plafoni (componente edilizia): Senza controsoffitti, cemento armato a vista

Pareti (interne): Cemento armato a vista

Rivestimento (componente edilizia): Non presente

Pavim. Interna: Battuto di cemento
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: cancello comune di metallo

condizioni: buone

protezione: nulla

condizioni: buone

Infissi interni:

Non presenti

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: porta REI comune

condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia.

condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.

Certificazioni: rinvenute

Idrico (impianto):

Non presente

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda

Non presente

sanitaria (impianto):

Citofono (impianto):

Non presente

Rivestimento facciata

Facciata realizzata con mattoncini in laterizio a vista e intonaco al civile e tinteggiatura.

(componente edilizia):

condizioni: buone

Cancello pedonale e carraio:

tipologia: cancello e cancelletto pedonale presenti.

condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:

Buono

Stato di conservazione

Discreto

e manutenzione area pertinenziale:

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

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.

E' stato possibile reperire copia delle Certificazioni degli impianti durante l'accesso agli atti presso il Comune di Malnate (allegato n.22); gli impianti risultano funzionanti e in buono stato di manutenzione.

- 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 della stima apportate;

CRITERIO DI STIMA

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano, 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.

FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese, Conservatoria di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

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 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino con cantina[A7]	115,59	€ 1'530,00	€ 176'682,70
TOTALE	115,59	€ 1'530,00	€ 176'682,70

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 176'682,70

Valore corpo

€ 176'682,70

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 176'682,70

Valore complessivo diritto e quota (1/2 ciascun debitore)

€ 88'341,35

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A7	Abitazione	115,59	€ 176'682,70	€ 176'682,70

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.

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 costi/oneri catastali:

- €8'834,13

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:

- € 300,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 167'548,56

Arrot. € 167'500,00

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 pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ ==

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 167'500,00

- 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;

Le spese stimate riguardano la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica) dell'unità abitativa oggetto di valutazione che ammontano a Euro 300,00.

Valutazione corpi: Lotto 002

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto [C6]	15,00	€ a corpo	€ 10'000,00
TOTALE	15,00	€ a corpo	€ 10'000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 10'000,00

Valore corpo

€ 10'000,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 10'000,00

Valore complessivo diritto e quota (1/2 per ciascun debitore)

€ 5'000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C6	Posto auto	15,00	€ 10'000,00	€ 10'000,00

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.

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 costi/oneri catastali: - €500,00

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: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9'500,00
Arrot. € 9'500,00

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 pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € ==

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 9'500,00

- 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;

Nessuna

Valutazione corpi: Lotto 003

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto [C6]	15,00	€ a corpo	€ 10'000,00
TOTALE	15,00	€ a corpo	€ 10'000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10'000,00
 Valore corpo € 10'000,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 10'000,00
 Valore complessivo diritto e quota (1/2 per ciascun debitore) € 5'000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C6	Posto auto	15,00	€ 10'000,00	€ 10'000,00

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.

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 costi/oneri catastali: - €500,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9'500,00
Arrot. € 9'500,00

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 pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € ==

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 9'500,00**

- 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;

Nessuna

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 compendio immobiliare oggetto di stima, al netto delle decurtazioni sopra riportate, risulta pari a:

Valore stimato del Lotto 001	Euro 176'682,70
Oneri per la regolarizzazione	Euro 300,00
Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi	Euro 8'834,13
Valore parziale arrotondato	Euro 167'500,00
Valore stimato del Lotto 002 (ridotto 5%)	Euro 9'500,00
Valore stimato del Lotto 003 (ridotto 5%)	Euro 9'500,00
Valore totale arrotondato	Euro 186'500,00

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;

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà degli Esecutati e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotti separati ovvero **lotto 001 appartamento con cantina, lotto 002 posto auto coperto e lotto 003 posto auto coperto**, in quanto i posti auto possono essere d'interesse d'acquisto sia per chi si aggiudicherà il lotto 001 sia per chi già abita nella stessa palazzina o in quella adiacente e può aver necessità di un posto auto aggiuntivo.

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 allegate alla relazione di stima;

Si veda allegato n.09 – 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 12/12/2024, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 22/01/2025.

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 agli Esecutati tramite posta ordinaria con Raccomandata con ricevuta di ritorno e al Procedente via posta elettronica certificata (allegato n.23).

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.24)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II 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 tra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode Sig. Thomas Marocco 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.25).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.26), il dettaglio delle spese sostenute e l'istanza di liquidazione della parcella CTU (allegato n.27).

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 di Pignoramento
allegato n.2	Nota di Trascrizione
allegato n.3	Relazione Notarile
allegato n.4	Visure storiche NCEU e CT
allegato n.5	Nota trascrizione sequestro
allegato n.6	Atto provenienza
allegato n.7	Nota trascrizione provenienza
allegato n.8	Elaborato planimetrico
allegato n.9	Report fotografico
allegato n.10	Scheda catastale mapp 8500 sub 511
allegato n.11	Scheda catastale mapp 10633 sub.511 e sub.512
allegato n.12	Stato famiglia
allegato n.13	Certificati di residenza
allegato n.14	Dichiarazione Agenzia Entrate
allegato n.15	Elenco ispezioni ipotecarie
allegato n.16	Cert. Stato libero
allegato n.17	Certificato agibilità
allegato n.18	Planimetria lotto H
allegato n.19	Certificato Destinazione Urbanistica
allegato n.20	Attestazione prestazione energetica
allegato n.21	Ispezione Cancelleria Civile
allegato n.22	Certificazione impianti
allegato n.23	Ricevute trasmissione perizia
allegato n.24	Copia perizia G.U. 47/2008
allegato n.25	Scheda controlli
allegato n.26	Elenco riassuntivo identificativi catastali
allegato n.27	Parcella CTU ed elenco spese

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 22.01.2025 ore 9,30.
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, 12.12.2024

In fede
Il CTU
geom.Saura Farano

