

Massimiliano ANNONI

ARCHITETTO

Via A.Diaz n. 17/a

21046, Malnate (Va)

Telefono 348/3175226

annonimassimiliano@tin.it

massimiliano.annoni@archiworldpec.it

C.F. NNNMSM64S23L682M

P. IVA 02573520125

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VARESE

Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

- ✓ N. di Ruolo Generale
- ✓ Giudice dell' Esecuzione
- ✓ Custode Giudiziario
- ✓ Creditore Procedente
- ✓ Debitore Esecutato
- ✓ C.T.U.

R.G.E. 116/2024

Dott. Giacomo Puricelli

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

MAIOR SPV srl

Sig.:

Massimiliano Arch. Annoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 09.09.2024 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

- A) Provvedere a dare comunicazione, anche via mail, al custode dell' incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell' immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell' immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell' intervenuta nomina dell' esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);**

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Francesco Buzzoni dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) - in merito all'incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento.

Il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 09.10.2024.

- B) Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l' atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell' Agenzia del Territorio:**

a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;

L' Atto di Pignoramento (vedi all. n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (all. n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 02.08.2024 dal Dott. Niccolo Tiecco, Notaio in Perugia (all. n. 3), risulta completa, salvo che, probabilmente per un refuso, nell'elenco Immobili, la particella n.2109 viene data al catasto fabbricati mentre si tratta di un terreno.

Nell' Atto di Pignoramento viene pignorata la quota della piena proprietà. in Comune di Brinzio (VA), viale Monte Rosa n. 36.

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5
mappale n. 2080 sub 1 viale Monte Rosa n. 36
cat A/7, cl 6, vani 9,5, Piano T-S1 rendita € 883,14.
abitazione disposta su due livelli, composta da:

Piano Terra

zona giorno: portico, ingresso, soggiorno con camino, cucina e studio

zona notte: corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni

Piano Interrato: locale ripostiglio/sgombero e centrale termica, locale cantina e ripostiglio collegati tra loro da scala interna

2) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5
mappale n. 2080 sub 2 viale Monte Rosa n.36
cat C/6, cl 8 , mq 117 Piano S1 rendita € 151,06.
autorimessa con accesso carraio dal cortile di proprietà

3) N.C.E.U.Comune di Brinzio foglio n.5
mappale n. 3016 viale Monte Rosa n.36
cat F/1, mq 3 Piano T senza rendita .
reliquato di terreno a sede stradale

CATASTO TERRENI

4) C.T..Comune di Brinzio foglio n.9

mappale n. 2109 viale Monte Rosa n.36

Prato classe 2 di mq 650 R.D. €0,84 R.A. € 0,84

Lotto di terreno a prato di forma trapezoidale confinante con l'area di pertinenza dell'abitazione.

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

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

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5

mappale n. 2080 sub 1 viale Monte Rosa n.36

cat A/7, cl 6 , vani 9,5 Piano T-S1 rendita € 883,14.

abitazione disposta su due livelli, composta da:

al Piano Terra,

zona giorno: portico, ingresso, soggiorno con camino, cucina e studio

zona notte: corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni

Piano interrato: locale ripostiglio/sgombero e centrale termica, locale cantina e ripostiglio

collegati tra loro da scala interna

2) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5

mappale n. 2080 sub 2 viale Monte Rosa n.36

cat C/6, cl 8 , mq 117 Piano S1 rendita € 151,06.

autorimessa con accesso carraio dal cortile di proprietà

3) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5

mappale n. 3016 viale Monte Rosa n.36

cat F/1, mq 3 Piano T senza rendita .

reliquato di terreno a sede stradale

CATASTO TERRENI

4) C.T.comune di Brinzio foglio n.9

mappale n. 2109 viale Monte Rosa n.36

Prato classe 2 di mq 650 R.D. € 0,84 R.A. € 0,84

Lotto di terreno a prato di forma trapezoidale confinante con l'area di pertinenza dell'abitazione

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

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

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

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

PER TUTTE LE UNITA'

1)

inventario n. 17051 del 30.11.23, emessa
dal Tribunale di Varese n. 22.11.2023 rep.3814/2023
n.23681/17051- dichiarazione di successione non trascritta

N.B. per

A favore

Contro

PER IL MAPPALE C.T. n 2019 f.9

to a Monte Grimano Terme (PU) il 26.06.1935 il bene pervenne per
diritti di 2/6 di piena proprietà in forza di **Atto notarile pubblico di donazione accettata**
del 22.09.2003 a rogito dott Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21511, **trascritto il**
26.09.2003 ai nn 12581

A favore

Contro

3) nato a Monte Grimano Terme (PU) il 26.06.1935 il bene pervenne per
diritti di 1/6 di piena proprietà in forza di

Dichiarazione di Successione devoluta per legge, presentata all'U.Registro di Gavirate il
11.04.2003 al n 58/647, **trascritta a Varese il 12.02.2005 ai nn 2155**

-**Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di eredità** del 05.05.2003 a rogito dott
Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21289, **trascritto il 09.05.2003 ai nn 6433**

A favore

Contro

per 1/2 di piena proprietà

4)

piena proprietà

in forza di

Atto notarile pubblico di compravendita del **10.02,1997**, a rogito dott. Orombelli Marco,
notaio in Milano, rep 153073/11428 **trascritto a Varese il 12.04.1997 ai nn 3117**

Nell'atto viene acquistato porzione di terreno agricolo, mapp.le 1209 ha 00.06.50 prato cl. 2

CONFINI:

a Nord mapp.le 2080. Ad Est strada, a Sud mapp.li 2110 e 2111 ad Ovest mapp.li 2108 e
2197

PER IL MAPPALE n 2080 sub 1 e sub 2 mapp.le 3016 f.5

1)

il bene pervenne per
diritti di 2/6 di piena proprietà in forza di **Atto notarile pubblico di donazione accettata**
del 22.09.2003 a rogito dott Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21511, **trascritto il**
26.09.2003 ai nn 12581

A favore

Contro

per 2/6 di proprietà

11.11.1964 per 1/6 di proprietà

quinti di 1/6 di piena proprietà in forza di

-**Dichiarazione di Successione** devoluta per legge, presentata all'U.Registro di Gavirate il 11.04.2003 al n 58/647, **trascritta a Varese il 12.02.2005 ai nn 2155**

-**Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di eredità** del 05.05.2003 a rogito dott Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21289, **trascritto il 09.05.2003 ai nn 6433**

A favore

M^{re} ... Comune Terme ... 1/6 di proprietà

M^{re} ... 1/6 di proprietà

F^{ra} ... 1/6 di proprietà

Contro

M^{re} ... nata a Varese (VA) il 11.11.1964

per 1/2 di piena proprietà

3) e ... Comune Terme ... 1/2 di piena proprietà

Atto notarile pubblico di **compravendita** del **23.09,1972**, a rogito dott. Giuseppe Bortoluzzi, notaio in Varese, rep 51838/4515 **trascritto a Varese il 06.11.1972 ai nn 8894**

Nell'atto viene acquistato:porzione di terreno al mapp.le 2080 ha 00.16.40

CONFINI:

strada comunale e ragioni ai mappali 2109,2107,2092,2091 e 2581 (già n.2080/b), a Sud mapp.li 2110 e 2111 ad Ovest mapp.li 2108 e 2197

e. La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell' esecuzione;

La proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo all'esecutata:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

Come da Relazione Ipotecaria ventennale ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.c. redatta in data 02.08.2024 dal Dott. Niccolo Tiecco, Notaio in Perugia (allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto all' Esecutato, in forza dei seguenti Titoli:

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all' Esecutato (vedi allegati n. 11, n. 11bis, n. 11ter, n. 11quater):

PER TUTTE LE UNITA'

A ... fatto di ... 23, emessa

Firmato Da: MASSIMILIANO ANNONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6572dfcbb12912278301474b40b044

dal Tribunale di Varese il 22.11.2023 trascr.

Dichiarazione di successione non trascritta-

A favore

Contro

PER IL MAPPALE n 2019 f.9

2) ... il bene pervenne per diritti di 2/6 di piena proprietà in forza di **Atto notarile pubblico di donazione accettata** del 22.09.2003 a rogito dott. Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21511, **trascritto il 26.09.2003 ai nn 12581**

A favore

Contro

3) ... il bene pervenne per diritti di 1/6 di piena proprietà in forza di **Dichiarazione di Successione** devoluta per legge, presentata all'U.Registro di Gavirate il 11.04.2003 al n 58/647, **trascritta a Varese il 12.02.2005 ai nn 2155**
-Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di eredità del 05.05.2003 a rogito dott. Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21289, **trascritto il 09.05.2003 ai nn 6433**

A favore

4) a piena proprietà

Contro

Atto notarile pubblico di compravendita del **10.02,1997**, a rogito dott. Orombelli Marco, notaio in Milano, rep 153073/11428 **trascritto a Varese il 12.04.1997 ai nn 3117**
Nell'atto viene acquistato porzione di terreno agricolo, mapp.le 1209 ha 00.06.50 prato cl 2 CONFINI:
a Nord mapp.le 2080. Ad Est strada, a Sud mapp.li 2110 e 2111 ad Ovest mapp.li 2108 2 2197

PER IL MAPPALE n 2080 sub 1 e sub 2 mapp.le 3016 f.5

1) ... il bene pervenne per diritti di 2/6 di piena proprietà in forza di **Atto notarile pubblico di donazione accettata** del 22.09.2003 a rogito dott. Piatti Guglielmo, notaio in Varese, rep 21511, **trascritto il 26.09.2003 ai nn 12581**

A favore

Contro

Firmato Da: MASSIMILIANO ANNONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6572(dfcbb1291227b301474b40b1d44

2)

diritti di 1/6 di piena proprietà in forza di

Dichiarazione di Successione devoluta per legge, presentata all'U.Registro di Gavirate il 11.04.2003 al n 58/647, **trascritta a Varese il 12.02.2005 ai nn 2155**

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di eredità del 05.05.2003 a rogito dott. Piatti Guglielmo, Notaio in Varese, rep 21289, **trascritto il 09.05.2003 ai nn 6433**
A favore

Contro

per 1/2 di piena proprietà

3)

piena proprietà

in forza di

Atto notarile pubblico di compravendita del **23.09.1972**, a rogito dott. Giuseppe Bortoluzzi, notaio in Varese, rep 51838/4515 **trascritto a Varese il 06.11.1972 ai nn 8894**

Nell'atto viene acquistato: porzione di terreno al mapp.le 2080 ha 00.16.40

CONFINI:

strada comunale e ragioni ai mappali 2109,2107,2092,2091 e 2581 (giò n.2080/b), a Sud mapp.li 2110 e 2111 ad Ovest mapp.li 2108 e 2197

- **Segnalando al giudice dell' esecuzione e ai creditori precedente 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 precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell' accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;**

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente perizia al ventennio essi sono in capo al debitore in forza di :Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario n. 17051 del 20.11.2002

N.D. per 17051 - dichiarazione di successione non trascritta-
23,

(ALL. 11 quater).

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

a. La regolarità edilizia e urbanistica;

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

Tale richiesta è stata evasa il 25.10.2024 e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita indicazione delle pratiche che hanno interessato l'immobile ma non sono stati reperiti in archivio i relativi provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 - Richiesta di Accesso agli Atti):

Elenco pratiche

- 1) Licenza Edilizia n.1 del 15.02.,.1973
Costruzione casa di civile abitazione
- 2) P.E n 28/1977 Realizzazione recinzione
- 3) P.E n.28/1995 Sanatoria opere edilizie
- 4) P.E n.47/1995 Richiesta allacciamento fognario
- 5) P.E n.40/2002 Richiesta taglio piante
- 6) P.E.20/2009 Richiesta taglio piante
- 7) Abitabilità rilasciata in data 09.10.1976

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastale depositate il 21.01.2003 (presumibilmente redatte ai fini dell'atto di donazione del 26.09.2003

DIFFORMITA' EDILIZIE.

- 1) a Piano Seminterrato è stata realizzata una paretina in cartongesso che chiude l'accesso al corridoio per separare l'autorimessa dalla porzione abitativa
- 2) sempre a Piano Seminterrato è stato realizzato un piccolo bagno di servizio all'autorimessa ricavato nello spazio sottoscala della scala che conduce all'abitazione

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale) per il mappale n.2080 sub 1 mentre per il mappale n.2080 sub 2 andrà inserito in planimetria il bagno ricavato nel sottoscala, che non avendo però caratteristiche di abitabilità sarà trasformato in ripostiglio

Per ciò che riguarda la paretina in cartongesso ne sarà prevista la rimozione, così pure dicasi degli elementi sanitari del bagno

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica che sanno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. e la redazione di una nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità comunque presentata al Comune di Brinzio in data 09 ottobre 1976.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme urbanisticamente; sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Si allega il CDU del terreno al mappale n 2109 (vedi allegato n. 6), si sottolinea che pur producendo volume, sia il mappale che l'immobile sono fortemente vicolati poiché non è consentito per la zona urbanistica alcun incremento volumetrico.

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.;

Il Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Brinzio - lo strumento di pianificazione territoriale vigente - classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zone "Tessuto della residenza ad alta densità", normati dall'art.2.4.2 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione del normato ex art 23 delle NTA AdP II " ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato"

L'AdP II è composto dalle aree libere inserite nei comparti con edificazione diffusa e tipologia prevalente di fabbricato a giardino a giardino di due/tre piani abitabili fuori terra, con funzioni prevalenti residenziali e di servizio alla residenza.

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 7 - estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto a vincoli particolari di natura storico-artistica;
- Tutto il territorio comunale è soggetto vincoli di tutela paesaggistica e ambientale ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 22 gennaio 2004,n.42 e ss.mm.ii.

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

a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Il giorno 09.10.2024 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 8 - Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario - il Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - e della madre del debitore Sig. ra _____ ha effettuato l'accesso all'immobile; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e ma non a quelle allegate all'ultima pratica edilizia depositata, ed è stato inoltre effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

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

In occasione del sopralluogo effettuato, il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 9 - Relazione fotografica).

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato la porzione residenziale dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata abitata dall'esecutata (minore) e dalla famiglia mentre l'autorimessa a Piano interrato risulta occupata da un attività di meccanico/ garage con un contratto verbale di comodato d'uso.

La porzione abitativa quindi risulta essere arredata ed utilizzata come abitazione.

La porzione di autorimessa risulta essere arredata ed utilizzata dall'attività di meccanico, sono presenti i macchinari relativi l'attività, una zona attrezzi ed un piccolo ufficio (ricavati nei locali che catastalmente competono al subalterno n. 1) nel cortile, pavimentato in porfido sono presenti numerosi automezzi già riparati o in attesa di riparazione inerenti all'attività in essere.

Nel cortile sono presenti cataste di legname di natura eterogenea (ricavato dalla rottura di mobilia ed altro) che la _____ assersisce sia stata depositata per utilizzarla per il riscaldamento, inoltre sempre sul terreno di pertinenza è presente un modesto manufatto abusivo costituito da due tettoie lignee addossate ad un piccolo container, utilizzato come magazzino, che andrà rimosso

L'unità risulta quindi attualmente in stato di conservazione mediocre, l'immobile è risalente anni '70 di qualità costruttiva media e non ben mantenuto.

La sig.a inoltre asserisce che, a causa delle difficoltà economiche, non tutti i locali non vengono riscaldati e che sebbene la caldaia a gas sia funzionante il riscaldamento non avviene tramite caloriferi ma con camino e stufe a pellets posizionate nelle stanze.

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

Come anticipato l'immobile è risultato abitato dall'esecutata (minore) , inoltre nel mappale n 2080 sub 1 ,in fase di sopralluogo ,sono dichiarati come residenti :

Nel mappale n 2080 sub 2 è in essere un'attività di garage/autorimessa automezzi,la con un contratto verbale di comodato d'uso (non opponibile)

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 09.10.2024, il Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali;il custode ha fornito alla sig.a madre dell' Esecutata tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c. e si è informato lo stesso che all'udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Non si tratta di un condominio

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

Non si tratta di un condominio

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

L'appartamento è abitato dall'esecutata (minore) e dalla famiglia

L'attività di garage/autorimessa riparazione automezzi con un contratto verbale di comodato d'uso (non opponibile)

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ _____, (C.F. _____) nata a _____ il _____ per la quota della piena proprietà

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

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5

mappale n. 2080 sub 1 viale Monte Rosa n.36
cat A/7, cl 6 , vani 9,5 Piano T-S1 rendita € 883,14.
abitazione disposta su due livelli, composta da:

al Piano Terra,

zona giorno: portico, ingresso, soggiorno con camino, cucina e studio

zona notte: corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni

al Piano interrato:

locale ripostiglio/sgombero e centrale termica, locale cantina e ripostiglio collegati tra loro da scala interna

2) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5

mappale n. 2080 sub 2 viale Monte Rosa n.36
cat C/6, cl 8 , mq 117 Piano S1 rendita € 151,06.

autorimessa con accesso carraio dal cortile di proprietà

3) N.C.E.U.comune di Brinzio foglio n.5

mappale n. 3016 viale Monte Rosa n.36

cat F/1, mq 3 Piano T senza rendita .

reliquato di terreno a sede stradale

CATASTO TERRENI

4) C.T.comune di Brinzio foglio n.9

mappale n. 2109 viale Monte Rosa n.36

Prato classe 2 di mq 650 R.D. €0,84 R.A. €0,84

Lotto di terreno a prato di forma trapezoidale confinante con l'area di pertinenza dell'abitazione

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

La costruzione dell'immobile risale agli anni ' 70 del secolo scorso .

- **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 dell' articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

Tale richiesta è stata evasa il 25.10.2024 e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita indicazione delle pratiche che hanno interessato l'immobile ma non sono stati reperiti in archivio i relativi provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie):

Elenco pratiche

1) Licenza .Edilizia . n.1 del 15.02.,1973

Costruzione casa di civile abitazione

2)P.E n 28/1977 Realizzazione recinzione

3) P.E n.28/1995 Sanatoria opere edilizie

4) P.E n.47/1995 Richiesta allacciamento fognario

5)P.E n.40/2002 Richiesta taglio piante

6) P.E.20/2009 Richiesta taglio piante

7) Abitabilità rilasciata in data 09.10.1976

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastale depositate il 21.01.2003 (presumibilmente redatte ai fini dell' atto di donazione del 26.09.2003).

DIFFORMITA' EDILIZIE

1)a Piano Seminterrato è stata realizzata una paretina in cartongesso che chiude l'accesso al corridoio per separare l'autorimessa dalla porzione abitativa

2) sempre a Piano Seminterrato è stato realizzato un piccolo bagno di servizio all'autorimessa ricavato nello spazio sottoscala della scala che conduce all'abitazione

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 10 - Scheda catastale) per il mappale n.2080 sub 1 mentre per il mappale n. 2080 sub 2 andrà inserito in planimetria il bagno ricavato nel sottoscala,che non avendo però caratteristiche di abitabilità sarà trasformato in ripostiglio

Per ciò che riguarda la paretina in cartongesso **ne sarà prevista la rimozione**, così pure dicasi degli elementi sanitari del bagno

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica che sanno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. e la redazione di una nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche e circa € 450,00 per l'aggiornamento della scheda catastale

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

In allegato CDU relativo al mappale n. 2109 (vedi allegato n. 6).

b. Sommara descrizione del bene

- **Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell' area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l' eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.**

Il lotto è costituito da:

- una villa degli anni '70 su due piani e terreno pertinenziale (il Piano Terra ha destinazione residenziale mentre il Seminterrato è adibito ad autorimessa)
- un terreno limitrofo e confinante
- un reliquato di terreno situato in prossimità della sede stradale

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

L' immobile ha accesso dalla via Monte Rosa sia attraverso un percorso pedonale, sia carraio attraverso il corsello che conduce al piazzale su cui insiste il seminterrato

Il fabbricato oggetto di esecuzione, presenta finiture di media qualità: la facciata è ad intonaco color marrone con pilastri bianchi a contrasto , la copertura in cotto a falde.

Il Piano Terra è leggermente rialzato rispetto al giardino, salendo tre gradini in pietra si accede al portico coperto pavimentato in piastrelle in similicotto, dal portico all'abitazione, la zona giorno con ingresso, soggiorno e studio con pavimentazioni in parquet di buona qualità , i serramenti sono il legno con vetrocamera, le pareti ad intonaco col bianco e nel soggiorno è presente un camino d'angolo, i locali sono ampi e di buon taglio ma trascurati per ciò che riguarda la manutenzione;

dalla zona giorno un disimpegno articolato porta alla zona notte ed alla scala che conduce al seminterrato, il disimpegno ha pavimentazione in parquet parzialmente ammalorata , la zona notte è composta da tre camere e due bagni , uno con doccia e lavanderia l'altro con vasca, pavimenti ed rivestimenti sono quelli dell'epoca di costruzione, i sanitari sono del tipo a terra, porte in tamburato con specchiature in vetro serramenti esterni e persiane in legno al piano seminterrato, con altezza interna elevata, alcuni locali del mappale sono rimasti collegati alla residenza, un piccolo ripostiglio e la centrale termica, dove ora è presente una caldaia murale, altri, cioè cantina ed il ripostiglio, pur essendo riportati sulla stessa scheda planimetrica sono ora nella disponibilità del mappale sub 2 ed i due subalterni sono stati separati tramite la realizzazione di una paretina in cartongesso (realizzata solo in parte)

Il Piano Seminterrato, in considerazione delle caratteristiche dei locali molto probabilmente è già stato pensato come autorimessa/garage, il proprietario in effetti gestiva un autofficina in Varese, i locali cantina e ripostiglio (sub 1) sono ora utilizzati come magazzino attrezzi ed ufficio

Si accede all'unità oltre che dalla scala interna, dal piazzale pavimentato in porfido attraverso due ampi portoni a tutta altezza, e dal piazzale una rampa asfaltata conduce alla Via Monterosa

Nel volume sottoscala è stato realizzato un piccolo bagno abusivo, di servizio all'attività, che ne è priva, le utenze sono in comune con l'unità a Piano Terra, le pavimentazioni sono in battuto di cemento per la zona lavorativa mentre nel piccolo ufficio e nel bagno in sono in ceramica. Il terreno pertinenziale di circa 1640 mq è in parte pavimentato in porfido (il piazzale) ed in parte a verde, insistono sul terreno cataste di legname eterogeneo (come si evince dalle riprese fotografiche.) che andranno smaltite ed un modesto fabbricato a confine, abusivo, costituito da un cassone appoggiato sul terreno due tettoie lignee addossate allo stesso

Le unità immobiliari sono autonome per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas è situata nel cantinato, i caloriferi sono in alluminio preverniciato col. bianco, gli Impianti Elettrico ed Idrico sono obsoleti ma indipendenti (vedi all. n. 9 - Relazione fotografica).

Fanno parte del lotto, oltre alle unità immobiliari anche due terreni, l'uno di superficie di 3 mq al NCEU è un residuale del frazionamento stradale L'altro, di circa 650 mq di superficie, confinante col terreno pertinenziale, è a prato ed è stato parzialmente sterrato (in assenza di autorizzazione) probabilmente per portarlo in quota col piazzale dell'officina, nella porzione terminale sono presenti alberi di alto fusto ormai morti da rimuovere.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è impossibile, a causa dei gradini di accesso; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" almeno un servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge;

E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto intorno ai € 15.000,00

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

L'immobile oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore e suoi familiari. e da un attività di garage/riparazione con un semplice contratto verbale

Non si è a conoscenza 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'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari e dall'attività di garage/autoriparazione.

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

L'immobile oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore e suoi familiari. e da un attività di garage/riparazione con un semplice contratto verbale

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d' uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

▪ **IPOTECA VOLONTARIA del 17.07.2008 nn.3451**, per la complessiva somma di € 300.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 96 mesi nascente da atto notarile pubblico a rogito dott Francesco Parodi, notaio in Varese in data 15.07.08 rep.819/666, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA- Bergamo (C.F. 03034840169), domicilio ipotecario in Varese, via Vittorio Veneto n.2

Contro:

- - - - - (terzo datore di ipoteca)
- - - - - con sede in - - - - - (debitore non datore di ipoteca)

▪ **IPOTECA GIUDIZIALE del 18.02.2009 nn.502**, per la complessiva somma di € 75.000,00 di cui € 50.719,54 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 96 mesi derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Varese in data 21.05.2008 rep.770, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA- Milano (C.F. xxxxxx), domicilio ipotecario in Varese, via CairoliC/o studio Cipelletti richiedente studio LA SCALA Milano Corso Magenta n.42

Contro:

- - - - -

▪ **TRASCRIZIONE - verbale di pignoramento immobiliare del 22.10.2009 nn 11578** in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese eseguito in data 08.09.2009, Rep. n. 3957, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA- Milano (C.F. xxxxxx), richiedente Studio LA SCALA Milano corso Magenta 42 n.42

Contro:

- - - - -

▪ **TRASCRIZIONE - verbale di pignoramento immobiliare del 01.08.2024 nn 11550** in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Unep C/o Tribunale di Varese eseguito in data 08.07.2024, Rep.n. 2004/2024, per l'importo di € 137.641,23 relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

MAIOR SPV SRL, via Vittorio Alfieri n1 - Conegliano Veneto (C.F. 04951650268)

Contro:

, nata a _____ il _____

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;**

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti le **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 10 - Scheda catastale) nello specifico :

dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastale depositate il 21.01.2003 (presumibilmente redatte ai fini dell'atto di donazione del 26.09.2003).

DIFFORMITA' EDILIZIE.

1) a Piano Seminterrato è stata realizzata una paretina in cartongesso che chiude l'accesso al corridoio per separare l'autorimessa dalla porzione abitativa

2) sempre a Piano Seminterrato è stato realizzato un piccolo bagno di servizio all'autorimessa ricavato nello spazio sottoscala della scala che conduce all'abitazione

DIFFORMITA' CATASTALI

In merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 10 - Scheda catastale) per il mappale n.2080 sub 1 mentre per il mappale n. 2080 sub 2 andrà inserito in planimetria il bagno ricavato nel sottoscala, che non avendo però caratteristiche di abitabilità sarà trasformato in ripostiglio

Per ciò che riguarda la paretina in cartongesso **ne sarà prevista la rimozione**, così pure dicasi degli elementi sanitari del bagno

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

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità, poiché non sono stati reperiti documenti, ma è stata reperita la data di rilascio Abitabilità del 09.10.1976

Potenzialità edificatorie del bene;

Il lotto di terreno a prato di forma trapezoidale confinante con l'area di pertinenza dell'abitazione è il mappale

C.T.comune di Brinzio foglio n.9

mappale n. 2109 viale Monte Rosa n.36

Prato classe 2 di mq 650 R.D. € 0,84 R.A. € 0,84

si sottolinea che pur producendo volume, sia il mappale che l'immobile sono fortemente vicolati poiché non è consentito per la zona urbanistica alcun incremento volumetrico /indice di copertura fondiaria uguale all'esistente.

Inoltre, la superficie esigua dell'area, la forma lunga e stretta del mappale, la necessità di rispettare le distanze dai confini non permettono sullo stesso un'edificazione singola

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento (si evidenzia la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - vedi

allegato n. 10 - Scheda catastale), stante le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sarà necessario:

1) presentare una C.I.L.A. per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, che permetterà di soddisfare la conformità urbanistica

DIFFORMITA' URBANISTICHE

La presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in difformità ,permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono come di seguito:

| | | | |
|---|----------|-----------------|---|
| Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche | € | 1.400,00 | + |
| Sanzione amministrativa Sanatoria | € | 1.000,00 | = |
| Presentazione nuova scheda catastale | € | 450,00 | |
| Totale costi di regolarizzazione urbanistica | € | 2.850,00 | |

Per ottenere la conformità del compendio immobiliare sarà necessario inoltre effettuare alcune opere di regolarizzazione, di seguito elencate

OPERE INTERNE

Rimozione e smaltimento alle PP.DD della paretina in cartongesso a corpo € 900,00
Rimozione e smaltimento alle PP.DD dei sanitari del bagno a corpo € 500,00

OPERE ESTERNE

Rimozione e smaltimento alle PP.DD delle cataste di legna, (valutate a mc e per quanto visibile) a corpo € 4.400,00
Rimozione e smaltimento alle PP.DD del cassone e tettoie lignee a corpo € 2.600,00
Reinterro parziale del mappale 2019 con terreno di coltura, compattazione e stesura a corpo € 2.800,00

TOTALE OPERE € 11.200,00

TOTALE COSTI € 14.050,00 (€ 2.850,00 + € 11.200,00)

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

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

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con 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 o manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**

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

"[...] Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad

uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm [....]”.

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

LOTTO A

1. Appartamento in villa Piano Primo e Seminterrato - mappale n. 2080 sub 1

| DESTINAZIONE | SUP. LORDA | | COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE | | SUP. COMM. | |
|---|------------|---|-------------------------------|---|--------------------|---|
| App. P.Primo | Mq 154,80 | x | 100% | = | Mq 154,80 | = |
| Portico | Mq 38,06 | x | 50% | | Mq 19,03 | |
| Seminterrato | Mq 68,95 | x | 50% | | Mq 34,48 | |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO | | | | | = Mq 208,31 | |
| Terreno pertinenziale mq catastali | Mq 1640,00 | | 100% | | Mq 1640,00 | |

2. Magazzino/autofficina - mappale n. 2080 sub 2

| DESTINAZIONE | SUP. LORDA | | COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE | | SUP. COMM. | |
|------------------------------------|------------|--|-------------------------------|--|-------------------|--|
| Autorimessa | Mq 121,60 | | 50% | | Mq 60,80 | |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE BOX | | | | | = Mq 60,80 | |

3 Area Urbana F/1 - mappale n. 3016

| DESTINAZIONE | SUP. LORDA | | COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE | | SUP. COMM. | |
|-------------------------------------|------------|--|-------------------------------|--|------------------|--|
| Area | Mq 3,00 | | 100% | | Mq 3,00 | |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE area | | | | | = Mq 3,00 | |

4. Terreno- mappale n. 2109

| DESTINAZIONE | SUP. LORDA | | COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE | | SUP. COMM. | |
|---------------------------------|------------|--|-------------------------------|--|--------------------|--|
| Terreno a prato Mq catastali | Mq 650,00 | | 100% | | Mq 650,00 | |
| TOTALE SUP. TERRENO | | | | | = Mq 650,00 | |

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, né indicazioni circa la regolare manutenzione degli stessi, che appaiono obsoleti, risalenti all'epoca di costruzione, salvo la caldaia murale che sembra essere di recente installazione.

- **Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni di stima apportate;**

Per la valutazione complessiva del bene è stata effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche simili nella zona. L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Brinzio sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/24, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B1 - centrale unica - e che riporta per ville e villini in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.250,00 ed € 1.650,00 per metro quadrato commerciale, mentre per l'autorimessa/garage verrà considerata come un box (quale catastalmente è) con un valore compreso tra € 560,00 ed € 830,00 per metro quadrato commerciale

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, la qualità delle finiture e il mediocre stato manutentivo, la presenza di un attività a Piano Seminterrato che ha adattato gli spazi alle proprie esigenze, le caratteristiche della zona cui l'immobile è parte si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.250,00/mq commerciale per la porzione residenziale

Per l'autorimessa/garage, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 600/mq commerciale

Per il terreno di pertinenza, stante l'ampia area cortilizia pavimentata in porfido, si procederà ad assegnare un valore complessivo medio di stima che tenga conto delle caratteristiche intrinseche pari ad € 15,00/mq commerciale

Per il terreno edificabile al mappale 2109, si procederà ad assegnare un valore medio di stima pari ad € 20,00/mq commerciale

Per l'area residuale di 3 mq, stante le caratteristiche e le dimensioni, si procederà ad assegnare un valore medio di stima pari ad € 10,00/mq commerciale

LOTTO A :

Appartamento in villa Piano Primo e Seminterrato - mappale n. 2080 sub 1

Autorimessa - mappale n. 2080 sub 2

Area Urbana F/1 - mappale n. 3016

Terreno- mappale n. 2109

| DESTINAZIONE | SUP. COMM. | | €/mq | | VALORE | |
|---------------------------------------|------------|---|---------------|---|-----------------------|---|
| Appartamento in villa | Mq 208,31 | x | € 1.250,00/mq | = | € 260.387,50 | + |
| Terreno pertinenziale | Mq 1640,00 | x | € 15,00/mq | = | € 24.600,00 | |
| Magazzino /officina | Mq 60,80 | x | € 600,00/mq | = | € 36.480,00 | = |
| Area Urbana F/1 | Mq 3,00 | | € 10,00/mq | = | € 30,00 | |
| Terreno- mappale n. 2109 | Mq 650,00 | | € 20,00/mq | = | € 13.000,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A | | | | | = € 334.497,50 | |

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

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

| LOTTO | COMPOSIZIONE LOTTO | VALORE VENALE | | | ABBATT. FORFETTARIO |
|---------|---|---------------|------|---|---------------------|
| LOTTO A | Appartamento in villa Piano Primo e Seminterrato - mappale n. 2080 sub 1 autorimessa - mappale n. 2080 sub 2 | € 334.497,50 | x 5% | = | € 16.724,88 |

Area Urbana F/1 - mappale n.
3016
Terreno- mappale n. 2109

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;

DIFFORMITA' URBANISTICHE

La presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in difformità, permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono come di seguito:

| | | | |
|---|----------|-----------------|---|
| Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche | € | 1.400,00 | + |
| Sanzione amministrativa Sanatoria | € | 1.000,00 | = |
| Presentazione nuova scheda catastale | € | 450,00 | |
| Totale costi di regolarizzazione urbanistica | € | 2.850,00 | |

Per ottenere la conformità del compendio immobiliare sarà necessario inoltre effettuare alcune opere di regolarizzazione, di seguito elencate:

OPERE INTERNE

| | | |
|--|---|--------|
| Rimozione e smaltimento alle PP.DD della paretina in cartongesso a corpo | € | 900,00 |
| Rimozione e smaltimento alle PP.DD dei sanitari del bagno a corpo | € | 500,00 |

OPERE ESTERNE

| | | |
|--|---|----------|
| Rimozione e smaltimento alle PP.DD delle cataste di legna, (valutate a mc e per quanto visibile) a corpo | € | 4.400,00 |
| Rimozione e smaltimento alle PP.DD del cassone e tettoie lignee a corpo | € | 2.600,00 |
| Reinterro parziale del mappale 2019 con terreno di coltura, compattazione e stesura a corpo | € | 2.800,00 |

TOTALE OPERE € **11.200,00**

TOTALE COSTI € 14.050,00 (€ 2.850,00 + € 11.200,00)

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

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

| | | | | |
|---|---|----------|-------------------|---|
| VALORE VENALE DEL LOTTO | = | € | 334.497,50 | - |
| ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale) | = | € | 16.724,88 | - |
| COSTI REGOLARIZZAZIONE | = | € | 14.050,00 | = |
| VALORE FINALE LOTTO A | = | € | 303.722,62 | |

Diconsi Euro trecentotremilasettecentoventidue/62

Che arrontonderemo a € **304.000,00 euro trecentoquattromila/00**

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

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è la piena proprietà

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

Vedi allegato n. 9 - Relazione fotografica.

- k) Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell' udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell' incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall' esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l' esperto dovrà nell' elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell' esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell' espletamento dell' incarico;**

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati depositati in data.

- L) Entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;**

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata - mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 12 - Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

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

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

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

- O) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all' articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che**

la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all' interno dell' Ufficio del Processo).

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Tomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 14). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 15).

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

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

| | |
|---|--|
| Allegato n. 1 | Atto di Pignoramento |
| Allegato n. 2 | Nota Trascrizione Pignoramento |
| Allegato n. 3 | Certificazione Notarile |
| Allegato n. 4 e n. 4bis | Visure Storiche per immobile |
| Allegato n. 5 | Richiesta di Accesso agli Atti |
| Allegato n. 6 | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| Allegato n. 7 | Estratto Piano delle Regole |
| Allegato n. 8 | Verbale sopralluogo |
| Allegato n. 9 | Relazione fotografica |
| Allegato n. 10 | Schede Catastali |
| All. n. 11, n. 11bis, n. 11ter, n. 11quater | Atti di Provenienza |
| Allegato n. 12 | Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti |
| Allegato n. 13 | Copia perizia ex G.U. 47/2008 |
| Allegato n. 14 | Check List |
| Allegato n. 15 | Riassuntivo identificativi catastali |

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 29.01.2024.

Malnate (Va), 18.11.2024

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