

Mario Ciao
ARCHITETTO
Via Cacciatori delle Alpi n. 19,
21040, Castronno (Va)
Telefono 342/6224630
mariociao40@gmail.com
mario.ciao@archiworldpec.it
C.F. CIAMRA73R11L682Y
P. IVA 02749390122

TRIBUNALE DI VARESE
Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

47/2019 R.G.E.

Dott. ssa Chiodini Elisabetta

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

Credit Agricole Cariparma S.p.a.

Sig. ra [REDACTED]

Mario Arch. Ciao



All' Esperto, Arch. Mario Ciao, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 2005, residente a Castronno (Va), Via Cacciatori delle Alpi n. 19 e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 13.11.2020 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. Mario Ciao, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Thomas Marocco 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 07.12.2020.

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

a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;

L' Atto di pignoramento (allegato n. 1) e la relativa nota di trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; in merito alla Certificazione Notarile, redatta in data 13.05.2019 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Vigevano (allegato n. 3), si sottolinea la segnalazione di assenza di Accettazione espressa/tacita di Eredità in morte del Sig. ██████████; in realtà, successivamente, in forza di Atto giudiziario ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma C.P.C. del 24.09.2020, Rep. n. 1000, trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 28.10.2020, Reg. Gen. 16589, Reg. Part. 11166, vengono accolte le domande proposte da Parte Ricorrente e viene accertato "[.....] l' avvenuto acquisto da parte delle resistenti dell' eredità di ██████████ [.....]".

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 e a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese, Sez. VA:

▪ **Foglio 11, mappale n. 8764 sub. 8, Cat. A/2, Cl. 3, Rendita Catastale € 568,10, Via Giuseppe Grandi n. 2, Piano 1 - S1.**

Appartamento posto al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Varese (Va), Via Giuseppe Grandi n. 2, composto da ingresso, ampio corridoio distributivo, cucina con balcone, soggiorno e, nella zona notte, da due camere da letto - la matrimoniale dotata di balcone - e servizio igienico, oltre a locale cantina posto al Piano Seminterrato.

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

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

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

La proprietà della quota di 1/3 del bene oggetto di Pignoramento è pervenuta all'Esecutata - Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - in forza di **Testamento Olografo** a rogito Dott. Sergio Rovera pubblicato in data 16.11.2016, Rep. n. 90076/4842 e **Certificato di Denunciata Successione** in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) a rogito Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (Va), del 30.03.2017, Rep. n. 1484/9990, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va), **in data 30.03.2017**, Reg. Gen. 5781, Reg. Part. 3656. Si segnala, infine, **Accettazione Tacita di Eredità** in forza di Atto giudiziario ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma C.P.C. del 24.09.2020, Rep. n. 1000, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 28.10.2020**, Reg. Gen. 16589, Reg. Part. 11166, successivamente al Pignoramento al Pignoramento **trascritto** invece in data **04.04.2019**. Nulla si segnala in merito all'esistenza di servitù o altri particolari vincoli trascritti.

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;

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 Certificazione Notarile - ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. - redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (Pv), tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che la quota di 1/3 della proprietà del bene in esame è pervenuta all'Esecutata, Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], residente a [REDACTED] ([REDACTED]), in Via [REDACTED] n. [REDACTED], in forza dei seguenti Titoli:

- 1) La quota di 1/3 di proprietà è pervenuta alla Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza di **Testamento Olografo** a rogito Dott. Sergio Rovera pubblicato in data 16.11.2016, Rep. n. 90076/4842 e **Certificato di Denunciata Successione** in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - deceduto il [REDACTED] - a rogito Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (Va), del 30.03.2017, Rep. n. 1484/9990, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va), **in data 30.03.2017**, Reg. Gen. 5781, Reg. Part. 3656. Si segnala, infine, **Accettazione Tacita di Eredità** in forza di Atto giudiziario ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma C.P.C. del 24.09.2020, Rep. n. 1000, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 28.10.2020**, Reg. Gen. 16589, Reg. Part. 11166.

Nella Nota di Trascrizione (vedi allegato n. 5) viene riportato quanto di seguito: "[.....] P.Q.M. visto l' art. 702 Ter V Comma C.P.C. accoglie le domande proposte dalla Parte Ricorrente e per l' effetto accerta l' avvenuto acquisto da parte delle Resistenti dell' eredità d [REDACTED] [.....]."

- 2) La quota di nuda proprietà pari a 3/4 del bene pignorato pervenne al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), già proprietario della quota di 1/4, in forza di



Atto di Compravendita del 21.06.1991 a rogito Dott. Carlo Gaudenzi, Notaio in Varese (Va), Rep. n. 40473, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 19.07.1991**, Reg. Gen. 9678, Reg. Part. 6987, fattone dalle sorelle, Sig. re:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria della quota di 1/4;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria della quota [REDACTED];
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria della quota di 1/4.

3) La quota di 1/4 ciascuno della proprietà dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento era pervenuta ai Sig. ri [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza di **Atto di Donazione del 21.06.1991** a rogito Dott. Carlo Gaudenzi, Notaio in Varese (Va), Rep. n. 40472, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 19.07.1991**, Reg. Gen. 9678, Reg. Part. 6987, fattone dai Sig. ri [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

- **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, si rileva, al ventennio, un passaggio di proprietà avvenuto in forza di Successione; la quota di 1/3 di proprietà del bene, infatti, è pervenuta all' Esecutata, Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in forza di **Testamento Olografo** a rogito Dott. Sergio Rovera, pubblicato in data 16.11.2016, Rep. n. 90076/4842 e **Certificato di Denunciata Successione** in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - deceduto il 30.11.2015 - a rogito Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (Va), del 30.03.2017, Rep. n. 1484/9990, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va), **in data 30.03.2017**, Reg. Gen. 5781, Reg. Part. 3656. Al momento della redazione della Certificazione Notarile del 13.05.2019, non risultava alcuna Accettazione Tacita di Eredità che è stata **trascritta successivamente** - in data 28.10.2020 - in forza di Ordinanza del Tribunale di Varese ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma, C.P.C., come già ampiamente enunciato.

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 Varese richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento. Tale richiesta è stata evasa ed è stata reperita copia dei seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 6 - Pratiche Edilizie):

1. Autorizzazione a Costruire notificata in data 01.12.1964, relativa a Costruzione fabbricato residenziale e direzionale;
2. Richiesta Certificato di Abitabilità presentata in data 29.03.1971;
3. Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Varese in data 28.02.1996.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegata all'unica pratica edilizia agli Atti, l'Autorizzazione a Costruire del 01.12.1964; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l'esistenza di alcun tipo di difformità; ugualmente, si evidenzia la perfetta corrispondenza tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 7 - Scheda catastale). E' pertanto possibile confermare sia la Regolarità Urbanistica che quella Catastale dell'immobile.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità, richiesto in data 29.03.1971 e rilasciato dal Comune di Varese (Va) in data 28.02.1996 (vedi allegato n. 8).

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è conforme, sia urbanisticamente che catastalmente; pertanto non risulta necessaria l'istruzione di alcuna Sanatoria e non sono previsti costi al riguardo.

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Trattandosi di unità immobiliare a parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale e direzionale, edificato in forza di Autorizzazione a Costruire del 01.12.1964, non si evince l'esistenza di edificabilità residua né di cessioni di cubatura.

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

Il Piano delle Regole del P.G.T. - lo strumento di pianificazione territoriale vigente - classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come "NAF - Nuclei di Antica Formazione"; il Piano individua infatti il tessuto storico della città e lo definisce come la parte edificata del territorio comunale ove gli insediamenti, anche se di dimensioni minime, siano risultati riconoscibili cartograficamente all'epoca del Nistri 1934; naturalmente sono presenti esempi di edifici residenziali multipiano, risalenti agli anni '50 e '60 dello scorso secolo.

Dalla disamina delle tavole grafiche relative ad eventuali vincoli (vedi allegato n. 9 - Estratti Pdr e vincoli) che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica; essendo ricompreso all'interno di un Nucleo di antica formazione qualsiasi tipo di intervento che interessi l'edificio dovrà rispondere a quanto stabilito dalle prescrizioni della Normativa Tecnica Comunale;
- Non si rileva l'esistenza di alcun vincolo culturale-paesaggistico; la classe di Sensibilità Paesaggistica della zona, infatti, è la classe II - Sensibilità Paesaggistica bassa;

- La zona non risulta soggetta ad alcun vincolo ecologico, idrogeologico e sismico;
- Non si evince, infine, l' esistenza di vincoli di altra natura (area a pericolosità di esondazione; zone di rispetto cimiteriale, ferroviario, stradale ecc.).

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

a. Verificarne la consistenza e l' esatta identificazione;

Il giorno 07.12.2020, in occasione del primo sopralluogo presso l' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 10 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – ha avuto accesso all' appartamento grazie all' Esecutata, Sig. ra ██████████, accompagnata dal figlio, Sig. ██████████; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegate all' ultima pratica edilizia depositata; non è stato però possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico della cantina, le cui chiavi non risultano nella disponibilità dell' Esecutata.

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 confronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie reperite presso l' Ufficio Tecnico; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 11 – Relazione fotografica).

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato dal C.T.U. l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata libera da persone; l' Esecutata, Sig. ra ██████████, ha dichiarato che l' appartamento è disabitato dalla morte del fratello. I locali sono occupati da pochi arredi. Lo stato di conservazione dell' unità risulta discreto, sebbene le finiture siano obsolete e, negli anni, non sia mai stato effettuato alcun tipo di intervento di riqualificazione.

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

Come anticipato l' appartamento è risultato libero da persone e nella disponibilità dell' Esecutata, proprietaria della quota di 1/3, e delle sorelle di Lei, Sig. re ██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████), proprietarie delle quote di 1/3 ciascuna in forza di Atto giudiziario ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma C.P.C. del 24.09.2020, Rep. n. 1000, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 28.10.2020**, Reg. Gen. 16589, Reg. Part. 11166 (Accettazione di eredità).

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 primo sopralluogo, effettuato in data 07.12.2020, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto a fornire alla Sig. ra ██████████, Esecutata, tutte le informazioni relative alla possibilità di



rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c.; si è inoltre provveduto ad informare La Stessa che all' udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

a. L' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento – catastalmente identificata al mappale n. 8764 sub. 8, Foglio 11, del Comune Censuario di Varese – è parte di un Condominio denominato "Condominio Indipendenza" (C.F. 80019580127), con sede a Varese (Va), Via Grandi n. 2, amministrato da Geom. Angeretti Emilio (C.F. NGRMLE41D27C409S), nato a Cazzago Brabbia (Va) il 27.04.1941, con studio in Varese (Va) in Via Rainoldi n. 19 (Tel./Fax. 0332-285568).

In base a quanto dichiarato dall' Amministratore pro tempore (vedi allegato n. 12 – e-mail del 17.06.2021) risulta che all' unità immobiliare oggetto della presente perizia spettano i 36 millesimi di proprietà, e che l' ammontare delle spese condominiali ordinarie dell' ultimo esercizio (01/01/2020 - 31/12/2020), comprensive di quota riscaldamento e consumo acqua, è pari ad € 1.222,00. Dal momento che le spese delle annualità precedenti si aggirano intorno alla stessa cifra – va sottolineato che l' appartamento è disabitato da tempo e, perciò, i consumi di riscaldamento e di acqua sono ridotti al minimo – è possibile concludere quantificando l' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue in € 1.200,00 circa.

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);

In base a quanto dichiarato dall' Amministratore pro-tempore del "Condominio Indipendenza", Geom. Angeretti Emilio, attraverso e-mail inviata al Sottoscritto C.T.U. in data 17.06.2021, le spese condominiali ordinarie spettanti agli eredi "XXXX" per l' esercizio 01/01/2020 - 31/12/2020, pari ad € 1.222,00, risultano interamente pagate; non si rilevano debiti pregressi. L' Amministratore ha inoltre dichiarato che risulta saldata pure la prima rata dell' esercizio in corso (01.01.2021 – 31.12.2021), di € 320,00.

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

Come ampiamente enunciato l' unità immobiliare in esame è risultata disabitata e, pertanto, libera da persone; nulla si evince in merito a contratti di locazione in essere.

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);**

La piena proprietà della quota di 1/3 dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è pervenuta all'Esecutata, Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza di **Testamento Olografo** a rogito Dott. Sergio Rovera pubblicato in data 16.11.2016, Rep. n. 90076/4842 e **Certificato di Denunciata Successione** in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - deceduto il [REDACTED] - a rogito Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (Va), del 30.03.2017, Rep. n. 1484/9990, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va), **in data 30.03.2017**, Reg. Gen. 5781, Reg. Part. 3656. Si segnala, infine, **Accettazione Tacita di Eredità** in forza di Atto giudiziario ai sensi dell'Art. 703 Ter, V Comma C.P.C. del 24.09.2020, Rep. n. 1000, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 28.10.2020**, Reg. Gen. 16589, Reg. Part. 11166. Nella Nota di Trascrizione (vedi allegato n. xx) viene riportato quanto di seguito: "[.....] P.Q.M. visto l' art. 702 Ter V Comma C.P.C. accoglie le domande proposte dalla Parte Ricorrente e per l' effetto accerta l' avvenuto acquisto da parte delle Resistenti dell' eredità di [REDACTED] [.....]."

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

Catasto Fabbricati del Comune di Varese, Sez. VA:

- **Foglio 11, mappale n. 8764 sub. 8, Cat. A/2, Cl. 3, Rendita Catastale € 568,10, Via Giuseppe Grandi n. 2, Piano 1 – S1.**

Identifica un appartamento posto al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Varese (Va), Via Giuseppe Grandi n. 2, composto da ingresso, ampio corridoio distributivo, cucina con balcone, soggiorno e, nella zona notte, da due camere da letto – la matrimoniale dotata di balcone – e servizio igienico, oltre a locale cantina posto al Piano Seminterrato.

L' accesso all' appartamento avviene attraverso corpo scala condominiale – dotato di ascensore.

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

Da Nord ed in senso orario: a Nord prospetto sulla Pubblica Via, ad Est in parte unità immobiliare di altra proprietà, in parte corpo scala comune; a Sud unità immobiliare di altra proprietà, ad Ovest prospetto su Via Grandi.

A detta unità spettano 36,00 millesimi di proprietà.

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

La costruzione dell' immobile residenziale di cui l' unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte risale agli anni '60 dello scorso secolo ed è avvenuta in forza di Autorizzazione a Costruire notificata in data 01.12.1964.

- **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 Varese richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento. Tale richiesta è stata evasa ed è stata reperita copia dei seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 6 - Pratiche Edilizie):

- Autorizzazione a Costruire notificata in data 01.12.1964, relativa a Costruzione fabbricato residenziale e direzionale;
- Richiesta Certificato di Abitabilità presentata in data 29.03.1971;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Varese in data 28.02.1996.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegatae all' unica pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione a Costruire del 01.12.1964; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l' esistenza di alcun tipo di difformità; ugualmente, si evidenzia la perfetta corrispondenza tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 7). E' pertanto possibile confermare sia la Regolarità Urbanistica che quella Catastale dell' immobile.

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

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale oltre a cantina di proprietà, nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun CDU.

b. Sommara descrizione del bene

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale edificato intorno alla metà degli anni '60 dello scorso secolo, in forza di Autorizzazione a Costruire del 01.12.1964; si tratta di un condominio costituito da sette



piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato che ospita le cantine, caratterizzato da una tipologia architettonica tipica di quel periodo storico.

Il fabbricato è situato in zona centrale, tanto che, urbanisticamente, risulta ricompreso all'interno del nucleo storico della città di Varese, nonostante non si tratti di un immobile con valenza storica. Da evidenziare la prossimità ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie della città.

La struttura portante è di tipo reticolare, con pilastri e travi in c.a. e tamponamenti perimetrali in laterizio; le facciate sono ad intonaco, nei colori delle terre, mentre il piano rialzato, che ospita attività terziarie, presenta un rivestimento in pietra naturale; il tetto è a falde ed ha struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole in laterizio; i fronti sono caratterizzati, in corrispondenza della linea di gronda, da fascioni in cemento armato che richiamano i parapetti dei balconi.

L'accesso pedonale al palazzo avviene direttamente dalla pubblica Via, attraverso scala esterna che conduce all'atrio comune; da qui, mediante corpo scala comune dotato di ascensore, è possibile raggiungere le numerose unità dislocate ai vari piani dell'immobile.

L'appartamento oggetto di pignoramento, la cui superficie commerciale si aggira intorno a mq 125, è posto al Piano Primo del Condominio di cui sopra ed è composto da ingresso, cucina con balcone, ampio soggiorno, corridoio distributivo a servizio della zona notte, quest'ultima consistente in due camere da letto, la più grande con balcone, e servizio igienico; la cantina di proprietà, infine, è posta al Piano Seminterrato del fabbricato.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il Condominio è già dotato di corpo scala comune con ascensore e che, pertanto, il raggiungimento dell'unità immobiliare in esame, risulta già garantita; all'interno dell'appartamento sarà invece necessario provvedere ad "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso la posa di adeguati elementi sanitari, e anche i percorsi interni, in quanto il corridoio esistente, in corrispondenza degli accessi di bagno e camere, risulta troppo stretto per consentire la regolare mobilità di una eventuale sedia a rotelle. E' possibile ipotizzare, a fine, un costo che si aggiri intorno ad € 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:

Come anticipato il bene è libero da persone e nella piena disponibilità delle Sig. re [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), Esecutata, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), ciascuna proprietaria della quota di 1/3 in forza di **Testamento Olografo** a rogito Dott. Sergio Rovera pubblicato in data 16.11.2016, Rep. n. 90076/4842 e **Certificato di Denunciata Successione** in morte di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - deceduto il 30.11.2015 - a rogito Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (Va), del 30.03.2017, Rep. n. 1484/9990, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va), in data **30.03.2017**, Reg. Gen. 5781, Reg. Part. 3656. Si segnala, infine, **Accettazione Tacita di Eredità** in forza di Atto giudiziario ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma C.P.C. del 24.09.2020, Rep. n. 1000, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese in data **28.10.2020**, Reg. Gen. 16589, Reg. Part. 11166.

- **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";**

In occasione del sopralluogo effettuato in data 07.12.2020 il bene è risultato libero da persone e disabitato dalla morte del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]); non si evince l'esistenza di terzi occupanti.

- **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;

Nulla si evince al riguardo.

- **Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.**

Nulla si evince al riguardo.

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

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

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione del 04.04.2019**, Reg. Gen. 6094, Reg. Part. 4091, in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Varese il 13.02.2019, Rep. n. 47, relativo al bene in oggetto.

A favore di:

██ (P. IVA ████████████████████), con sede i ████████████████████

Contro:

██████████ (C.F. ████████████████████), nata a ██████████ (██████) il ██████████, residente a ██████████ (██████), in Via ██████████ n. ██████████.

Colpisce la quota di 1/3 del bene in oggetto.

- f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**

- **Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate alla pratica edilizia reperita agli Atti, la Autorizzazione a Costruire del



01.12.1964; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l'esistenza di alcuna difformità; anche la planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi. E' pertanto possibile confermare sia la conformità urbanistica del bene, sia quella catastale.

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Varese in data 28.02.1996 (vedi allegato n. 8).

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un lotto in cui la potenzialità edificatoria è stata esaurita.

▪ **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);**

Nulla si evince in merito, poiché come già ampiamente enunciato, l'unità immobiliare in oggetto è risultata conforme sia urbanisticamente che catastalmente e, per questo, non sono contemplati costi per eventuali pratiche edilizie in sanatoria.

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 del bene, poiché lo stesso non è stato oggetto di Atti di compravendita recenti né di interventi di riqualificazione che abbiano reso necessaria la redazione dell'APE.

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 con cantina al mappale n. 8764 sub. 8**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Appartamento P. Primo	Mq 120,40	x	100%	=	Mq 120,40	+	
Balconi	Mq 15,13	x	30%	=	Mq 4,53	+	
Cantina P. Seminterrato	Mq 1,96	x	50%	=	Mq 0,98	=	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					=	Mq 125,91	

Trattasi di appartamento trilocale con servizio igienico, posto al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale e terziario sito in Comune di Varese (Va), alla Via Giuseppe Grandi n. 2.

Il fabbricato, edificato intorno alla metà degli anni '60 dello scorso secolo, in forza di Autorizzazione a Costruire rilasciata dal Comune di Varese in data 01.12.1964, presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione: la struttura è reticolare, con pilastri e travi in c.a. e tamponamenti perimetrali in laterizio; le facciate sono ad intonaco civile, tinteggiate nei colori delle terre; soltanto le porzioni corrispondenti al livello rialzato sono invece rivestite con pietra naturale a spacco (vedi allegato n. 11 - Relazione fotografica).

L'accesso pedonale al corpo scala comune, dotato di ascensore, avviene direttamente dalla Pubblica Via, attraverso una rampa esterna coperta che conduce all'atrio distributivo. Da qui è possibile raggiungere le differenti unità immobiliari dislocate all'interno del fabbricato.

La porta di ingresso dell'appartamento, del tipo blindato con rivestimento in pannelli di color noce, garantisce l'accesso ad un piccolo ingresso collegato con un ampio corridoio distributivo lungo cui sono dislocati gli accessi dei differenti locali; sia ingresso che corridoio sono pavimentati con piastrelle in marmo di colore chiaro; la zona giorno dell'unità risulta costituita da una cucina con balcone che affaccia sulla Via Grandi e dal limitrofo soggiorno, anch'esso esposto ad Ovest; la pavimentazione della cucina è realizzata con piastrelle in ceramica formato cm 20x20, mentre a parete è stato utilizzato un rivestimento, sempre in ceramica, tipico degli anni '60; il soggiorno, caratterizzato dall'ampia vetrata verso Ovest presenta invece una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura simil cotto (vedi allegato n. 11 - Relazione fotografica).

La zona notte dell'appartamento è costituita da due camere da letto - la più grande con balcone angolare - e da un unico servizio igienico: quest'ultimo, di forma stretta e allungata, è dotato di elementi sanitari in ceramica bianca di gusto obsoleto e vasca da bagno in ghisa smaltata ad incasso; la pavimentazione del locale è in piastrelle monocottura formato 10x20 sui toni del marrone, mentre a parete è stato applicato un rivestimento ceramico di gusto "optical" (vedi allegato n. 11 - Relazione fotografica).

Le due camere da letto, anch'esse con affaccio sulla Via Grandi, si differenziano dal resto degli ambienti dell'unità per la pavimentazione in listelli di parquet di rovere.

Tutte le porte interne dell'appartamento sono di tipo tamburato con finitura in noce chiaro; quelle di soggiorno e camera da letto sono invece dotate di vetro smerigliato; i serramenti esterni, in ferro di colore marrone e a vetro singolo, sono oscurabili attraverso tapparelle avvolgibili in legno.

In merito agli impianti dell'unità si segnala Impianto di Riscaldamento centralizzato con locale caldaia comune posto al livello seminterrato dell'edificio; gli elementi scaldanti, in ghisa, sono ancora quelli originari; l'Impianto Elettrico, sebbene funzionante, è obsoleto e non ha mai subito alcun tipo di revisione. I contatori di gas ed energia elettrica sono individuali, mentre quello dell'acqua è condominiale, pertanto i relativi consumi sono conteggiati sulla base dei millesimi condominiali.

Completa il lotto in esame una piccola cantina di proprietà posta al piano seminterrato del condominio, a cui non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo, poiché l' esecutata non deteneva le chiavi di accesso del locale; si tratta di un piccolo ambiente, la cui superficie è di poco inferiore a mq 2, caratterizzato da una pavimentazione in battuto di cemento e porta d' accesso in lamiera zincata e dotato di punto luce centrale.

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti in quanto gli stessi risultano essere ancora quelli risalenti all' epoca di costruzione del fabbricato (come da Autorizzazione a Costruire notificata in data 01.12.1964).

- **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 Varese sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/20, che definisce la zona in cui l' immobile è situato come B1 - centrale - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.150,00 ed € 1.300,00 per metro quadrato commerciale. In considerazione di quanto fin qui esposto, considerate la buona posizione centrale, e, per contro, la qualità obsoleta delle finiture interne, dell' Impianto Elettrico e, soprattutto dei serramenti esterni, ancora a vetro singolo, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.200,00/mq commerciale, come di seguito:

LOTTO A: Appartamento al P. Primo con cantina a P. Seminterrato - mappale n. 8764 sub. 8

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 125,91	x	€ 1.200,00/mq	=	€ 151.092,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					= € 151.092,00	

- **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	App. mapp. 8764 sub. 8	€ 151.092,00	x	5%	=	€ 7.554,60

- **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;**

Come già enunciato, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente, pertanto non sono previste spese al riguardo.



A seguito di quanto dichiarato dall' Amministratore pro-tempore del "Condominio Indipendenza", di cui l' unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte, le spese condominiali ordinarie risultano regolarmente pagate; pertanto non si registrano debiti in merito.

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	= €	151.092,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	7.554,60	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	0,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	0,00	-
VALORE FINALE LOTTO A	= €	143.537,40	

Poiché la quota di proprietà dell' Esecutata, Sig. ra [REDACTED] è pari a 1/3:

1/3 VALORE FINALE LOTTO A	= €	47.845, 80
----------------------------------	------------	-------------------

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

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è uguale ad 1/3; infatti l' unità immobiliare risulta intestata come di seguito:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria della quota di 1/3;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria della quota di [REDACTED];
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria della quota di 1/3.

Considerate la tipologia dell' immobile, le sue dimensioni, il suo impianto planimetrico che prevede un unico ingresso ed un percorso distributivo obbligato, è opinione del Sottoscritto C.T.U. che il bene in esame non sia comodamente divisibile.

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. 11 - 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 29.06.2021, poiché il Sottoscritto C.T.U. ha ricevuto la documentazione relativa alla situazione contabile del Condominio soltanto in data 17.06.2021.

- 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 che al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 13 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

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

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

Viene prodotta copia della perizia in conformità a quanto stabilito dalla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008 – vedi allegato n. 14.

- O) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).**

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Mario Ciao, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Thomas 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. 15).

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

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



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

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Nota Trascrizione ai sensi dell' Art. 703 Ter, V Comma, C.P.C. - Accettazione Eredità.
Allegato n. 6	Pratiche Edilizie
Allegato n. 7	Scheda Catastale
Allegato n. 8	Permesso di Abitabilità.
Allegato n. 9	Estratti Piano delle Regole e Vincoli
Allegato n. 10	Verbale sopralluogo
Allegato n. 11	Relazione fotografica
Allegato n. 12	E-mail Amministratore
Allegato n. 13	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 14	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 15	Check List
Allegato n. 16	Riassuntivo identificativi catastali
Allegato n. 17	Parcella C.T.U.

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

Il C.T.U., Arch. Mario Ciao, sarà presente all' udienza del 01.07.2021.

Malnate (Va), 29.06.2021

In fede
Il C.T.U.
Arch. Mario Ciao

