

MASSIMILIANO ANNONI
ARCHITETTO
Via A. Diaz n. 17/a
21046, Malnate (Va)
Telefono 348/3175226
annonimassimiliano@tin.it
massimiliano.annoni@archiworldpec.it
C.F. NNNMSM64S23L682M
P. IVA 02573520125

TRIBUNALE DI VARESE
Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

R.G.E. 196/2022

Dott. Giacomo Puricelli
Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese
CONDOMINIO "COLOMBO"
Sig.ri
Massimiliano Arch. Annoni

All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 18.05.2022 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Matteo Soldavini 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 30.03.2023; non essendo – in detta occasione - stato possibile accedere all' immobile, che è risultato libero da persone, è stata in seguito emessa Ordinanza di liberazione in data 07.06.2023 ed effettuato l' accesso forzoso, con l' ausilio del fabbro, il giorno 11.07.2023, come da Verbale delle Operazioni Peritali.

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 allegato n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Relazione Ipcatastale Ventennale, redatta in data 13.02.2023 dal Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (allegato n. 3), risulta completa. Nell' Atto di Pignoramento viene pignorato l' appartamento al mappale n. 53 sub. 15, Cat. A/3, Cl. 5, Vani 4,5, piani 3-4, Via Luigi Colombo n. 15, N.C.E.U. di Lavena Ponte Tresa.

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 Lavena Ponte Tresa (VA), Foglio 2:

▪ **Mappale n. 543 sub. 15**, Cat. A/3, Cl. 5, vani 4,5, Piani 3-4, superficie catastale mq 87, totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita Catastale € 244,03, Via Luigi Colombo n. 15. Appartamento posto al Piano Terzo e Quarto di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Lavena Ponte Tresa (Va), Via Colombo n. 15, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno e terrazzo con annessi due vani al piano quarto/sottotetto.

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

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

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

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne agli Esecutati:

- (C.F.) nato ad il , per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- (C.F.) nata a () il , per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

In forza di

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Varese in data 31.01.2017, Repertorio n. 75, contro , nato a () il , **trascritto** a Varese (Va) in data 17.02.2017 ai nn. 2575/1694.

Nulla si segnala in merito all'esistenza di servitù o altri particolari vincoli trascritti successivamente al Pignoramento del 26.11.2022, Rep. 3462, trascritto a Varese (Va) in data 28.12.2022, Reg. Gen. 27686, Reg. Part. 19739.

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 ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

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

- (C.F.) nato ad () il , per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- (C.F.) nata a () il , per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

Come da Relazione Ipotecaria ventennale ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.c. redatta in data 13.02.2023 dal Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate, tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto agli Esecutati, in forza dei seguenti Titoli (vedi allegato n. 9 - Provenienze):

1. Decreto di Trasferimento del Tribunale di Varese in data 31.01.2017, Repertorio n. 75, contro , nato a () il , **trascritto** a Varese (Va) in data 17.02.2017 ai nn. 2575/1694.

2. Al Sig. i beni erano pervenuti in forza di **Atto di Compravendita del 17.09.2009** a rogito Dott. Carlo Gianini, Notaio in Varese (Va), Rep. n. 75236/15104, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **in data 16.10.2009**, Reg. Gen. 18512, Reg. Part. 11363, fattone dalla Sig. ra , nata a () il

3. Alla Sig. ra i beni pervennero giusto **Atto di Compravendita del 26.06.2003** a rogito Dott. Giuseppe Pesce, Notaio in Lavena Ponte Tresa (Va), Rep. n. 65955, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 28.06.2003**, Reg. Gen. 13937, Reg. Part. 8734, fattone dai Sig. ri , nato a () il e , nata a () il

Firma del Notaio: ANTONIO MACCORRI TANI

4. Ai Signori _____ e _____ i beni oggetto di Pignoramento pervennero in forza di **Atto di Compravendita del 26.09.1997** a rogito Dott. Michele Capasso, Notaio in Milano (Mi), Rep. n. 91634, **trascritto** a Varese (Va) **in data 02.19.1997**, Reg. Gen. 11914, Reg. Part. 8180, fattone dai Sig. ri _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____

- **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, non si rilevano passaggi di proprietà avvenuti in forza di Successione.

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

a. La regolarità edilizia e urbanistica;

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Lavena Ponte Tresa 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 10.03.2023 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie):

1. Autorizzazione alla Costruzione del 29 maggio 1958 n. 1976 intestata a _____ - Fabbricato ad uso abitazione di n. 16 locali in Via Luigi Colombo - inizio lavori in data 26.11.1961;
2. Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Lavena Ponte Tresa in data 24.05.1960.

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 all' ultima pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione alla Costruzione del 29.05.1958; dalla disamina del progetto assentito è emersa l' esistenza di difformità; ugualmente, si evidenzia la difformità tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 11 - Scheda catastale), esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' DAL PROGETTO

- 1) Difformità planimetriche
- 2) Difformità nei prospetti
- 3) Difformità nelle altezze interne dei locali.

1) Difformità Planimetriche (nell' immobile sono in essere lavori edilizi in assenza di autorizzazione)

- Il terrazzo risulta essere di maggiori dimensioni rispetto alla planimetria di progetto e sulla porzione in ampliamento insiste una canna fumaria; inoltre lo stesso risulta parzialmente coperto da una tettoia nella zona prospettante il soggiorno;
- sono stati realizzati in difformità due piccoli balconi, uno in aderenza al ballatoio, a cui si accede dalla scala condominiale, l' altro prospiciente la zona disimpegno/ingresso
- all' interno dell' abitazione è stato demolito il tavolato della zona ingresso;

- è stata traslata la porta di accesso alla camera da letto
- la partizione dei tavolati della zona bagno e cottura è totalmente differente dalla planimetria progettuale;
- è stata ampliata la botola di accesso al locale sottotetto per ricavare una apertura maggiore che consentisse di installare una precaria scala prefabbricata per garantire il collegamento al locale sottotetto;
- sono stati in gran parte demoliti i tavolati di partizione del locale sottotetto per realizzare un locale unico.

2) Difformità nei prospetti

- Oltre alle difformità nei prospetti direttamente riconducibili alle difformità planimetriche precedentemente descritte (balconi, canna fumaria ecc.), è stata chiusa con tamponamento la finestra presente nel locale soggiorno che prospettava sul ballatoio.

3) Difformità nelle altezze dei locali

- Nei locali l'altezza interna è di circa ml 2,40 (da h 2.38 a h 2,40), come appare evidente anche dalle riprese fotografiche, si confronti lo spazio esiguo tra il voltino delle porte (h.2.10) ed il soffitto. Tale altezza non garantisce l'abitabilità poiché l'altezza minima prescritta per i locali abitabili è ml 2,70 ma in ogni caso, ai fini valutativi, essi possono essere identificati come superficie non residenziale e quantificati economicamente come tali.

DIFFORMITA' CATASTALI

- La difformità di più rilevante è relativa all'altezza interna dei locali, che nelle tavole è indicata ml 2,80 mentre risulta essere di circa ml 2,40 (ml 2,38/2,40)
- è stato demolito il tavolato nella zona ingresso;
- è stata traslata la posizione della porta di accesso alla camera;
- non è indicato il balconcino più ampio aderente alla zona di ingresso del ballatoio;
- non è indicato l'ampliamento della botola nel sottotetto né la scala posizionata per garantirne l'accesso;
- sono stati demoliti i tavolati di partizione nel sottotetto.

Non è pertanto possibile confermare né la Regolarità Urbanistica né quella Catastale dell'immobile che sarà garantita tramite l'istruzione di apposita pratica di Sanatoria (SCIA in Sanatoria) e redazione nuova scheda catastale, il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Lavena Ponte Tresa (Va) in data 24 maggio 1960 (vedi allegato n. 5 - Pratiche edilizie) che riguardava l'intero condominio.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è non conforme urbanisticamente e catastalmente; sarà necessaria l'istruzione di una pratica di Sanatoria di cui sono previsti costi al riguardo.

1) Istruzione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria che sanerà le difformità di carattere distributivo e planimetrico.

Poiché rispetto al progetto originario vi è stato un aumento della superficie non residenziale originato dall'ampliamento del terrazzo e dalla superficie dei balconi, si dovrà ricalcolare la classe dell'edificio nel suo complesso e ottemperare all'oblazione per oneri e costo di costruzione ed infine alla sanzione, viene ipotizzato un costo presunto di

€ 6.400,00 circa, comprensivo di costi tecnici e oblazione e sanzione

2) Predisposizione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità interne, le corrette destinazioni dei locali che, a causa dell'altezza di ml 2,40, non potranno più avere destinazioni abitabili con un costo presunto di

€ 450,00 (€400,00 di costi tecnici e € 50,00 di diritti)

3) Demolizione e smaltimento della tettoia realizzata in onduline sul terrazzo che non è possibile sanare, con un costo presunto a corpo di
€ 600,00

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Nulla si evince al riguardo.

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

Il Piano delle Regole del P.G.T. – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zona "T3 - residenza ambito territoriale 3", numero 28 ex Art. 3.3.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano: si tratta di quelle porzioni di territorio comunale che hanno subito le più significative trasformazioni in epoca recente; la destinazione d'uso prevalente della zona e degli edifici è quella residenziale.

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 6 – estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica;
- Non si rileva l'esistenza di alcun vincolo culturale-paesaggistico specifico sul fabbricato, la zona risulta soggetta ai vincoli paesaggistici stante la vicinanza al Lago ed al fiume Tresa;
- La zona risulta soggetta a 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 11.07.2023 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 7 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig. Matteo Soldavini dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – dell'Amministratore di Condominio e con l'ausilio del fabbro ha effettuato l'accesso all'appartamento del debitore.

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 ed è stato effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

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

In occasione del sopralluogo effettuato, il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica).

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata libera da persone ma parzialmente ingombra di oggetti e materiali.

Sono in atto attualmente nell'immobile lavori edilizi di ristrutturazione eseguiti in assenza di autorizzazione e l'immobile si presenta come un cantiere, con materiali di risulta, attrezzi ed oggetti abbandonati all'interno dell'abitazione e sul terrazzo.

Lo stato di conservazione dell'unità risulta quindi attualmente assimilabile ad un immobile al rustico, stante lo stato dei lavori eseguiti, l'immobile è obsoleto, realizzato negli anni '60 e di modesta qualità costruttiva anche se in fase di ammodernamento tramite i lavori eseguiti in assenza di titolo. I lavori eseguiti sul terrazzo ed il deposito di materiale che rallenta il corretto defluire delle acque piovane stanno causando infiltrazioni di acqua nell'appartamento sottostante.

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

Come anticipato l'appartamento è risultato libero da persone.

e. 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 11.07.2023, il Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Matteo Soldavini dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali.

L'accesso è stato forzoso, pertanto non è stato possibile fornire tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito, in base a quanto previsto dall'Art. 495 C.p.c., e neppure è stato possibile provvedere ad informare l'esecutato 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 è parte di un Condominio: CONDOMINIO "COLOMBO" con la quota di 53,276 millesimi.
Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 650,00 annue.

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

L'immobile è parte del Condominio "COLOMBO".

L'insoluto relativo all'anno 2021 è pari ad € 676,21;

L'insoluto relativo all'anno 2022 è pari ad € 1488,70.

Sono state deliberate spese relative all'ecobonus 110%, pari ad € 1.220,00 per unità immobiliare, ma ancora non è stato dato inizio ai lavori (vedi allegato n. 10).

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 libero da persone.

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

Abitazione di tipo economico sita al Piano Terzo e sottotetto di un più ampio edificio residenziale edificato negli anni '60 del secolo scorso, sito in Comune di Lavena Ponte Tresa (Va), Via Colombo n. 15, composto da ingresso, locale disimpegno, soggiorno/cottura, cucina, camera ed un piccolo bagno oltre a ballatoio e terrazzo (come desunto dalla scheda catastale).

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica Via Colombo, attraverso il corpo scala comune, da lì al Piano Terzo e, quindi, dal corridoio comune, un secondo accesso, sempre dal corpo scala, è possibile dal ballatoio che conduce al terrazzo di proprietà.

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

corridoio comune e prospetto sul cortile comune su due lati;

del piano sottotetto: prospetto sul cortile comune per quattro lati.

- **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 immobiliari oggetto della presente perizia è parte è stata realizzata nel 1961.

- **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 Lavena Ponte Tresa 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 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 5 - Pratiche Edilizie):

- 1) Autorizzazione alla Costruzione del 29 maggio 1958 n 1976 intestata a _____, Fabbricato ad uso abitazione di n. 16 locali in via Luigi Colombo, Lavori iniziati il 26.11.1961
- 2) Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Lavena Ponte Tresa in data 24 maggio 1960
- 3) Planimetria di progetto allegata alla pratica edilizia.
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 all'ultima pratica edilizia agli Atti, la Autorizzazione alla Costruzione del 29.05.1958; dalla disamina del progetto assentito è emersa l'esistenza di difformità; ugualmente, si evidenzia la difformità tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 11 - Scheda catastale)

Pratiche Edilizie n. 5 - Pratiche Edilizie

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Urbanistica né quella Catastale dell' immobile che sarà garantita tramite:

- 1) istruzione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria che sanerà le difformità di carattere distributivo e planimetrico;
- 2) predisposizione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità interne, le corrette destinazioni dei locali che a causa dell' altezza di ml 2,40 non potranno più avere destinazioni abitabili.

▪ **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 sita al Piano Terzo e sottotetto; nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun C.D.U.

b. Sommaria 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 negli anni '60 del secolo scorso e che non ha poi subito ristrutturazioni importanti.

La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti; inoltre l' immobile è situato a breve distanza dalla Dogana Svizzera di Ponte Tresa, il che renderebbe l' immobile interessante ai fini di una locazione ai frontalieri.

La struttura portante dell' edificio è puntiforme in c.a. e laterizio, con solette in latero cemento, si distribuisce su più Piani raggiungibili attraverso una scala comune articolata e di esigue dimensioni; a Piano Terra sulla Via Colombo sono presenti attività commerciali, l' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, in parte ammalorate, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre e le portefinestre sono contornate da scuretti in cemento ed i vecchi serramenti sono stati sostituiti in maniera disomogenea; le tapparelle in legno di colore marrone; la scala è in posizione centrale e divide specularmente il fabbricato.

L' immobile è privo di ascensore ed è composto da Piano Terra, Primo e Secondo, Terzo e sottotetto ed i Piani risultano collegati, come enunciato, da una scala di esigue dimensioni.

L' appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 70, è posto al piano Terzo e sottotetto dell' immobile, libero su tre lati e confinante con la scala e corridoio comune ed affaccio sul cortile.

L' unità è composta da ingresso, soggiorno/cottura, camera, un piccolo bagno oltre a ballatoio e terrazzo.

N.B. il locale catastalmente indicato come cucina non è areato, oltre a non avere altezza regolamentare, poichè l' unica finestrella esistente affaccia sul corridoio comune, ed il locale sottotetto è ora raggiungibile attraverso una scaletta precaria poichè la botola indicata catastalmente è stata trasformata in un' ampia apertura per garantire l' accesso.

L' unità immobiliare è in fase di ristrutturazione (in assenza di autorizzazioni) e risulta essere assimilabile ad un cantiere, ingombro, tra l' altro, di macerie e materiali presumibilmente di proprietà dell' Esecutato; l' unità è autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la predisposizione per la caldaia murale a gas è situata all' esterno, sul piccolo balcone, l' impianto elettrico è in fase di revisione e l' allacciamento idrico è condominiale

Le finiture sono di modesta qualità: i pavimenti sono in grès porcellanato nei toni chiari, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti esterni in pvc di colore chiaro con vetrocamera (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica), porta di ingresso blindata e serramenti interni in legno tamburato di scarsa qualità; il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete in grès sui toni del marrone, gli elementi sanitari sono sospesi, mentre la doccia è ad incasso; inoltre va sottolineato che tutti i locali hanno altezza interna netta pari a circa m 2,40, non esiste cioè - nell' unità immobiliare - una porzione abitabile con altezza interna ml 2,70; pertanto, ai fini valutativi, l' unità sarà considerata come superficie accessoria.

Fanno parte dell' immobile, oltre alle parti comuni del fabbricato, anche il ballatoio ed il terrazzo, parzialmente coperto ed attualmente ingombro di materiali di risulta dei lavori in corso; la pavimentazione in piastrelline di grès è ammalorata; si evidenzia inoltre che le altezze dei parapetti sono inferiori alla norma.

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell' unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione, risulta problematica a causa dell' assenza di un ascensore e delle dimensioni della scala comune; sarà necessario, a tale scopo, prevedere l' installazione - nel corpo scala comune - di un sistema di sollevamento a pedana ribaltabile (servoscala). All' interno dell' unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 15.000,00 (il costo di installazione di servoscala sarà naturalmente pro-quota per il condominio).

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

L' appartamento oggetto di Pignoramento è libero da persone.

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

L' immobile è libero da persone.

- **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.

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

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

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n. 12 e n. 13 - Visure Ipotecarie):

▪ **IPOTECA VOLONTARIA del 17.02.2017 nn.2.577/401**

Concessione a garanzia di mutuo del 24.01.2017 pubblico ufficiale CIANCI Paola , rep. 36251/26304 per la complessiva somma di € 130.800,00 di cui €87.200,00 di capitale da restituire in anni 20, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

UNICREDIT SpA SPA- Torino (C.F. 00799960158), con sede in Roma

Contro:

_____ , nato ad _____ il _____ , CF _____
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
_____ nata a _____ il _____ , CF _____
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 28.12.2022 nn 27686 Gen./19739 Part.**

In forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese notificato in data 24.06.2021, Rep. n. 1222, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

CONDOMINIO "COLOMBO"- con sede in Lavena Ponte Tresa, via Colombo 15 (C.F. 93005610121)

Contro:

_____ , nato ad _____ , CF _____
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
_____ nata a _____ il _____ , CF _____
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

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 all' ultima pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione alla Costruzione del 29.05.1958; dalla disamina del progetto assentito è emersa l' esistenza di difformità; ugualmente, si evidenzia la difformità tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 11 - Scheda catastale), esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' DAL PROGETTO

- 1) Difformità planimetriche
- 2) Difformità nei prospetti
- 3) Difformità nelle altezze interne dei locali.

1) Difformità Planimetriche (nell' immobile sono in essere lavori edilizi in assenza di autorizzazione)

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è non conforme urbanisticamente e catastalmente; sarà necessaria l' istruzione di una pratica di Sanatoria di cui sono previsti costi al riguardo.

1) Istruzione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria che sanerà le difformità di carattere distributivo e planimetrico.

Poiché rispetto al progetto originario vi è stato un aumento della superficie non residenziale originato dall' ampliamento del terrazzo e dalla superficie dei balconi, si dovrà ricalcolare la classe dell' edificio nel suo complesso e ottemperare all' oblazione per oneri e costo di costruzione ed infine alla sanzione, viene ipotizzato un costo presunto di **€ 6.400,00** circa, comprensivo di costi tecnici e oblazione e sanzione

2) Predisposizione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità interne, le corrette destinazioni dei locali che, a causa dell' altezza di ml 2,40, non potranno più avere destinazioni abitabili con un costo presunto di

€ 450,00 (€400,00 di costi tecnici e € 50,00 di diritti).

3) Demolizione e smaltimento della tettoia realizzata in onduline sul terrazzo che non è possibile sanare, con un costo presunto a corpo di

€ 600,00.

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 a Piano Terzo e sottotetto - mappale n. 543 sub. 15

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	SUP. COMM.
--------------	------------	-------------------------------	------------

Appartamento (sgombero)	Mq	60,48	x	50%	=	Mq	30,24	+
Terrazzo	Mq	34,30	x	30%	=	Mq	10,29	+
Sottotetto agibile per la quota > ml 1,50	Mq	22,40	x	50%	=	Mq	11,20	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO						=	Mq 51,73	

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale, edificato negli anni '60 del secolo scorso e che non ha poi subito ristrutturazioni importanti.

La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti; inoltre l' immobile è situato a breve distanza dalla Dogana Svizzera di Ponte Tresa, il che renderebbe l' immobile interessante ai fini di una locazione ai frontalieri.

La struttura portante dell' edificio è puntiforme in c.a. e laterizio, con solette in latero cemento, si distribuisce su più Piani raggiungibili attraverso una scala comune articolata e di esigue dimensioni; a Piano Terra sulla Via Colombo sono presenti attività commerciali, l' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, in parte ammalorate, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre e le portefinestre sono contornate da scuretti in cemento ed i vecchi serramenti sono stati sostituiti in maniera disomogenea; le tapparelle in legno di colore marrone; la scala è in posizione centrale e divide specularmente il fabbricato.

L' immobile è privo di ascensore ed è composto da Piano Terra, Primo e Secondo, Terzo e sottotetto ed i Piani risultano collegati, come enunciato, da una scala di esigue dimensioni.

L' appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 70, è posto al piano Terzo e sottotetto dell' immobile, libero su tre lati e confinante con la scala e corridoio comune ed affaccio sul cortile.

L' unità è composta da ingresso, soggiorno/cottura, camera, un piccolo bagno oltre a ballatoio e terrazzo.

N.B. il locale catastalmente indicato come cucina non è areato, oltre a non avere altezza regolamentare, poiché l' unica finestrella esistente affaccia sul corridoio comune, ed il locale sottotetto è ora raggiungibile attraverso una scaletta precaria poiché la botola indicata catastalmente è stata trasformata in un' ampia apertura per garantire l' accesso.

L' unità immobiliare è in fase di ristrutturazione (in assenza di autorizzazioni) e risulta essere assimilabile ad un cantiere, ingombro, tra l' altro, di macerie e materiali presumibilmente di proprietà dell' Esecutato; l' unità è autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la predisposizione per la caldaia murale a gas è situata all' esterno, sul piccolo balcone, l' impianto elettrico è in fase di revisione e l' allacciamento idrico è condominiale.

Le finiture sono di modesta qualità: i pavimenti sono in grès porcellanato nei toni chiari, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti esterni in pvc di colore chiaro con vetrocamera (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica), porta di ingresso blindata e serramenti interni in legno tamburato di scarsa qualità; il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete in grès sui toni del marrone, gli elementi sanitari sono sospesi, mentre la doccia è ad incasso; inoltre va sottolineato che tutti i locali hanno altezza interna netta pari a circa m 2,40, non esiste cioè - nell' unità immobiliare - una porzione abitabile con altezza interna ml 2,70; pertanto, ai fini valutativi, l' unità sarà considerata come superficie accessoria.

Fanno parte dell' immobile, oltre alle parti comuni del fabbricato, anche il ballatoio ed il terrazzo, parzialmente coperto ed attualmente ingombro di materiali di risulta dei lavori in corso; la pavimentazione in piastrelline di grès è ammalorata; si evidenzia inoltre che le altezze dei parapetti sono inferiori alla norma.

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, come anticipato l'unità è priva di Impianto di Riscaldamento.

- **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 Lavena Ponte Tresa sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/22, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B1 - centrale unica - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.100,00 ed € 1.4500,00 per metro quadrato commerciale.

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.100,00/mq commerciale;

LOTTO A: Appartamento al P. Terzo e sottotetto - mappale n. 543 sub. 15

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 51,73	x	€ 1.100,00/mq	=	€ 56.903,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					= € 56.903,00	

- **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	Mapp.543 sub.15	€ 56.903,00	x	5%	= € 2.845,15

- **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 insolite nel biennio;**

Come già enunciato, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente è prevista la regolarizzazione tramite una serie di interventi:

- 1) Istruzione di Permesso di Costruire in Sanatoria - costo presunto **€ 6.400,00**
- 2) predisposizione di una nuova scheda catastale - costo presunto **€ 450,00**
- 3) Demolizione e smaltimento della tettoia sul terrazzo - costo presunto **€ 600,00**
- 4) Rimozione e smaltimento macerie - costo presunto **€ 4.000,00**

Oltre alle **spese condominiali insolite** per **€ 2.164,91** per gli anni 2021/2022

Totale decurtazioni

€ 6.400,00 + € 450,00 + € 600,00 + € 4.000,00 = **€ 11.450,00**

- 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:

Firmato con: ANTONIO MARCHETTI IANU' Firmato con: ADRIANO FIORENTINO Firmato con: NICOLA C. C. Firmato con: ANTONIO MARCHETTI IANU'

VALORE VENALE DEL LOTTO	= €	56.903,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	2.845,15	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	2.164,91	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	11.450,00	=
VALORE FINALE LOTTO A	= €	40.442,94	

Diconsi Euro quarantamilaquattrocentoquarantadue/94

Che arrontonderemo a € 40.400,00 (euro quarantamilaquattrocento/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 uguale ad 1/1.

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. 8 – 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 xxxxxx.

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 agli Esecutati – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 14 – 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. 15.

- 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. Matteo Soldavini 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. 16). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 17).

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

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

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Pratiche Edilizie
Allegato n. 6	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9	Provenienze
Allegato n. 10	Documentazione spese condominiali
Allegato n. 11	Schede Catastali
Allegato n. 12	Visure Ipotecarie
Allegato n. 13	Visure Ipotecarie per Soggetto
Allegato n. 14	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 15	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 16	Check List
Allegato n. 17	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 06.02.2024.

Malnate (Va), 15.04.2024

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