

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

- 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 insolte 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:

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);

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;**

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