

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

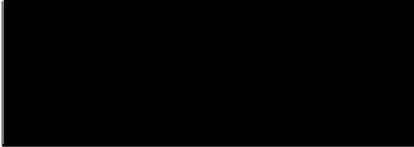
ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

35/2022 R.G.E.

Dott. Giacomo Puricelli

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


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 22.03.2023 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Riccardo Quilici 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 provveduto a programmare il sopralluogo presso l' immobile oggetto di Pignoramento per il giorno 24.04.2023 ma, non avendo avuto possibilità di accesso, è stato fissato un accesso successivo per il giorno 08.05.2023.

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 (vedi allegato n. 2) risultano completi ed idonei; in merito alla Certificazione Notarile, redatta in data 27.04.2022 dalla Dott. ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli (vedi allegato n. 3), essa risulta completa.

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 Gavirate, Sez. GA:

▪ **Foglio 07, mappale n. 934 sub. 501.**

Cat. A/4, Cl. 6 vani 5,5 superficie catastale mq 118, Rendita Catastale € 284,05, Via Giuseppe Mazzini n. 3 , Piano Terra.

Appartamento posto al Piano Terreno di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Gavirate (Va), Via Giuseppe Mazzini n. 3, composto da ingresso, soggiorno, cottura, disimpegno, due camere di cui una passante, servizio igienico e ripostiglio.

Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sez. GA:

▪ **Foglio 07, mappale n. 934 sub. 502.**

Cat. C/6, Cl. 11, vani 5,5, superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 60,84, Via Giuseppe Mazzini n. 3 , Piano Terra.

Locale autorimessa posto al Piano Terreno di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Gavirate (Va), Via Giuseppe Mazzini n. 3, composto da locale autorimessa e ripostiglio; l' autorimessa è stata trasformata in locale abitativo tramite la rimozione della serranda ed il tamponamento in muratura e la realizzazione di un ripostiglio con accesso dal cortile.

Come da Certificazione Notarile - ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. - redatta in data 27.04.2022 dalla Dott. Maria Landolfo, Notaio in Napoli (vedi allegato n. 3), tra i documenti agli Atti, si evince che il bene in esame è pervenuto agli Esecutati, in forza dei seguenti Titoli:

- 1) [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/2 di usufrutto, in separazione dei beni.

I beni pervennero Loro in forza di **Atto di Compravendita del 29.10.2008** a rogito Dott. Carlo Gaudenzi, Notaio in Varese (Va), Rep. n. 78340/13490, **trascritto** a Varese (Va) il **31.10.2008** ai nn. 23331/14613 (vedi allegato n. 5), fattone da:

- 2) [REDACTED]
[REDACTED] i beni pervennero in forza di **Atto di Compravendita del 29.04.1994** a rogito Dott. Franco Zito, Notaio in Gavirate (Va), Rep. n. 35250/7964, **trascritto** a Varese (Va) il **18.05.1994** ai nn. 6555/4878 (vedi allegato n. 5/A), fattone dalla Sig. ra [REDACTED]

N.B. Il mappale compravenduto è il seguente:

- N.C.E.U. del Comune di Gavirate, Sez. GA, Foglio 07, mappale n. 934 sub. 8, Via Mazzini n. 3, Piano Terra, da cui - per frazionamento e fusione - derivano i beni oggetto di Esecuzione.

N.B. La planimetria di riferimento nell' Atto è indicata come la n. 2.610 del 04.02.1974, ma sono state reperite due schede con leggere discrepanze planimetriche (All. 7); in particolare in riferimento all' area scoperta di proprietà, il cui confine viene indicato a m 2,50 dallo spigolo dell' attuale box, come in realta è attualmente delimitato e dalla finestra esistente ma non riportata nella planimetria catastale come pure il locale bagno non indicato come tale.

- **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, che i passaggi di proprietà non sono avvenuti in forza di alcuna 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 Gavirate 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 pertanto reperita copia dei seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 6):

- Concessione Edilizia n. 63 relativa a posa pensiline ed adeguamento igienico-sanitario rilasciata dal Comune di Gavirate in data 07.06.1994;
- Pratica edilizia n. 23/94 - DIA per intonaco a civile color rosa antico, pavimentazione in ghiaietto e costruzione pergolato per messa a dimora gelsomino;
- Certificato di Abitabilità del 27.11.2000 relativo alla C.E. n. 63 del 07.06.1994, parziale ristrutturazione alloggio a Piano Terreno.

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 C.E. n. 63/94; dalla disamina del progetto presentato è emersa l' esistenza di una serie di difformità:

Appartamento posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 501

- Al locale cucina, che ha altezza interna pari a cm 240, si accede dal soggiorno; sono state realizzate in difformità le aperture di accesso al locale tramite la demolizione del muro divisorio e la creazione di un arco e di un muretto basso di separazione (vedi relazione fotografica - allegato n. 11);
- Nel locale soggiorno non è stata realizzata una finestra che affaccia sulla Via Mazzini;
- Il servizio igienico dell' unità ha ora accesso dal disimpegno di ingresso e non dal corridoio come riportato nel progetto originario;
- La porta di accesso al locale passante che conduce all' ex locale box è stata leggermente traslata sino al confine con la parete portante interna;

N.B. Alcuni locali non hanno altezza interna di cm 270 pur essendo comunque abitabili; infatti come tali erano già indicati nella planimetria catastale originaria di impianto.

Locale autorimessa posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 502

L' autorimessa al sub. 502 è stata trasformata in locale abitativo tramite la rimozione della serranda del box ed il successivo tamponamento dell' apertura; inoltre è stata ripartita tramite la realizzazione di un tavolato per creare un ripostiglio accessibile dal cortile esterno; il locale più ampio - quello ad uso abitativo - è stato individuato a diretto contatto con l' abitazione, da cui ha attualmente accesso, e gli è stata assegnata, nella nuova partizione, la finestrella esistente mentre il locale ripostiglio, con accesso dall' esterno, è stato realizzato addossato alla parete a confine.

Si segnalano inoltre due ulteriori difformità: è stata realizzata una tettoia non assentita, ora pericolante, a copertura dell' accesso esterno al ripostiglio; nel ripostiglio, inoltre, esiste una finestra catastalmente non indicata ma già presente nella planimetria originaria.

N.B. Il Sottoscritto Scrivente non ha potuto avere accesso al locale ripostiglio ma ha effettuato le riprese fotografiche attraverso una apertura esistente nella porta di accesso.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 18.09.2008, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 8).

Nello specifico esse sono:

Appartamento posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 501

- Locale soggiorno: è indicata una finestra non esistente;
- Locale cucina: è difforme la dimensione dell' apertura di accesso;
- Locale bagno: l' accesso avviene dal disimpegno e non dal corridoio;
- La porta di accesso alla camera passante risulta traslata verso la parete portante;
- Il confine dell' area esterna di pertinenza risulta difforme da quanto indicato nella scheda planimetrica originaria (Vedi allegato n. 7).

Locale autorimessa posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 502

Come già ampiamente enunciato l' autorimessa è stata trasformata in locale abitativo tramite il tamponamento dell' apertura e la rimozione della serranda; detto locale attualmente è composto da uno studio e da un ripostiglio.

- Non è indicata la finestra a confine preesistente;
- Il confine dell' area esterna di pertinenza risulta difforme da quanto indicato nella scheda planimetrica originaria.

Ciò detto ed enunciato, **non è pertanto possibile confermare la regolarità urbanistica e catastale dell' immobile.**

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia del Certificato di Abitabilità (vedi allegati n. 6A), rilasciato il data 27.11.2000, prot. 20738/21769.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al quesito a seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 63/94, è emersa l' esistenza di alcune difformità. I costi presunti necessari all' adeguamento dell' unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

1. La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico un SCIA in Sanatoria, e relativa sanzione amministrativa raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
2. L' esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della tettoia fatiscente che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe la superficie coperta e non drenante in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
3. La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	2.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria (aumento snr e su)	€	2.000,00	+
Demolizione tettoia abusiva e smaltimento in discarica	€	800,00	+
Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=
Totale costi di regolarizzazione	€	6.100,00	

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, edificato intorno ai primi anni dell' Ottocento, non si evince l' esistenza di edificabilità residua né di cessioni di cubatura.

C) 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. Gavirate - 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 come di antica edificazione; naturalmente sono presenti - nelle vicinanze immediate - anche esempi di edifici residenziali multipiano, risalenti agli anni '80/'90 dello scorso secolo.

Dalla disamina delle tavole grafiche relative ad eventuali vincoli (vedi allegato n. 9 – Estratto P.D.R.) che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo specifico 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 in materia;
- Non si rileva l' esistenza di alcun vincolo culturale-paesaggistico;
- 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.).

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

a. Verificarne la consistenza e l' esatta identificazione;

Il giorno 08.05.2023, in occasione del 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. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – ha avuto accesso all' immobile grazie alle chiavi rilasciate dall' Esecutata; 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 il 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 confronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; 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 l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata libera da persone. I locali sono occupati solo da pochi arredi. Lo stato di conservazione dell' unità risulta scarso, si rilevano tracce di umidità di risalita su alcune delle pareti e le finiture, nel complesso, sono obsolete e di media qualità.

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 già enunciato, 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 08.05.2023, al Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, non è stato possibile a fornire agli Esecutati tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c. poiché nessuno era presente; per la stessa ragione non è stato possibile informare gli stessi che all' udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

a. L' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è parte di un Condominio.

L' accesso all' unità oggetto di Pignoramento avviene in maniera indipendente attraverso il cortiletto/area di pertinenza che si affaccia sulla Via Mazzini.

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);

L' immobile non è parte di un Condominio.

F) 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 risultato libero da persone.

G) 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.

H) 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 nuda proprietà e l' usufrutto pervennero agli Esecutati

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di **1/2 di nuda proprietà** e di **1/2 di piena proprietà** in separazione dei beni;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di **1/2 di usufrutto**, in separazione dei beni.

L' usufruttuaria è nata il [REDACTED]

Per completezza di disamina di seguito lo schema di calcolo del valore dell' usufrutto:

- Mappale n. 934 sub. 501, R.cl € 284,05 x 115,50 x 2,5% = € 820,19
- Mappale n. 934 sub. 502, R.cl € 60,84 x 115,50 x 2,5% = € 175,68
- € 820,19 + € 175,68 = € 995,87 Rendita annua
- Età dai 57 ai 60 anni - coefficiente 24;
- Rendita annua € 995,87 x coefficiente età 24 = € 23.900.88 valore usufrutto

- **“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 Gavirate, Sez. GA:

- **Foglio 07, mappale n. 934 sub. 501, Cat. A/4, Cl. 6, vani 5,5 superficie catastale mq 118, Rendita Catastale € 284,05, Via Giuseppe Mazzini n. 3 , Piano Terra.**

Appartamento posto al Piano Terreno di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Gavirate (Va), Via Giuseppe Mazzini n. 3, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, camera passante, ripostiglio e bagno.

Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sez. GA:

- **Foglio 07, mappale n. 934 sub. 502. Cat. C/6, Cl. 11, vani 5,5, superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 60,84, Via Giuseppe Mazzini n. 3 , Piano Terra.**

Locale autorimessa posto al Piano Terreno di un più ampio edificio residenziale di antica edificazione, sito in Comune di Gavirate (Va), Via Giuseppe Mazzini n. 3, composto originariamente da locale autorimessa e ripostiglio, attualmente da locale cantina e ripostiglio.

L’ accesso all’ unità avviene attraverso la corte comune per quanto riguarda il locale cantina e dal subalterno 501 per il locale ripostiglio.

I confini del mappale, desunti dall’ elaborato planimetrico e dall’ atto di provenienza, sono i seguenti:

Confini in corpo: Via Mazzini, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (portico ed area di proprietà esclusiva del mappale 934/11), altra unità immobiliare di proprietà di terzi (portico, andito ed area di proprietà esclusiva del mappale 934/10), mappale 931, salvo altri..

- **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 probabilmente ai primi dell’ 800; si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Gavirate ove sono presenti altre preesistenze antiche, anche se l’ immobile in oggetto è stato rimaneggiato negli anni e, in modo particolare, a seguito dell’ ultimo intervento edilizio.

Il fabbricato, tipologicamente, è assimilabile ad un immobile rurale, una casa a corte con portico e loggiato al piano superiore, anche se la parcellizzazione delle proprietà e dell’ uso nel tempo ne hanno notevolmente modificato la struttura originaria.

- **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, verifici 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;

Come enunciato in risposta al quesito, a seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 63/94, è emersa l'esistenza di alcune difformità, realizzate, presumibilmente, nel lasso di tempo intercorso dall'atto di acquisto del 2008 ad oggi, esse riguardano:

Appartamento posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 501

- Al locale cucina, che ha altezza interna pari a cm 240, si accede dal soggiorno; sono state realizzate in difformità le aperture di accesso al locale tramite la demolizione del muro divisorio e la creazione di un arco e di un muretto basso di separazione (vedi relazione fotografica - allegato n. 11);
- Nel locale soggiorno non è stata realizzata una finestra che affaccia sulla Via Mazzini;
- Il servizio igienico dell'unità ha ora accesso dal disimpegno di ingresso e non dal corridoio come riportato nel progetto originario;
- La porta di accesso al locale passante che conduce all'ex locale box è stata leggermente traslata sino al confine con la parete portante interna;

N.B. Alcuni locali non hanno altezza interna di cm 270 pur essendo comunque abitabili; infatti come tali erano già indicati nella planimetria catastale originaria di impianto.

Locale autorimessa posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 502

L'autorimessa al sub. 502 è stata trasformata in locale abitativo tramite la rimozione della serranda del box ed il successivo tamponamento dell'apertura; inoltre è stata ripartita tramite la realizzazione di un tavolato per creare un ripostiglio accessibile dal cortile esterno; il locale più ampio - quello ad uso abitativo - è stato individuato a diretto contatto con l'abitazione, da cui ha attualmente accesso, e gli è stata assegnata, nella nuova partizione, la finestrella esistente mentre il locale ripostiglio, con accesso dall'esterno, è stato realizzato addossato alla parete a confine.

Si segnalano inoltre due ulteriori difformità: è stata realizzata una tettoia non assentita, ora pericolante, a copertura dell'accesso esterno al ripostiglio; nel ripostiglio, inoltre, esiste una finestra catastalmente non indicata ma già presente nella planimetria originaria.

N.B. Il Sottoscritto Scrivente non ha potuto avere accesso al locale ripostiglio ma ha effettuato le riprese fotografiche attraverso una apertura esistente nella porta di accesso.

I costi presunti necessari all'adeguamento dell'unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

- La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico un SCIA in Sanatoria, e relativa sanzione amministrativa raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
- L'esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della tettoia fatiscente che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe la superficie coperta e non drenante in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
- La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate.

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	2.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria (aumento snr e su)	€	2.000,00	+
Demolizione tettoia abusiva e smaltimento in discarica	€	800,00	+
Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=

Totale costi di regolarizzazione € 6.100,00

- **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; nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

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.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un più ampio immobile residenziale edificato, probabilmente, ai primi dell' 800; si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Gvirate ove sono presenti altre preesistenze antiche, anche se l' immobile in oggetto è stato nel tempo rimaneggiato e a seguito dell' ultimo intervento edilizio ha subito diverse modifiche interne.

Il fabbricato, tipologicamente, è assimilabile ad un immobile rurale, una casa a corte con portico e loggiato al piano superiore, anche se la parcellizzazione delle proprietà e dell' uso ne hanno notevolmente modificato la struttura originaria.

Da evidenziare, in merito alla localizzazione, la prossimità ai Servizi Primari presenti sul territorio, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune.

La struttura portante è in mattoni e pietra, come si evince anche dalla relazione fotografica allegata alla pratica edilizia originaria; sono stati rifatti e rinforzati gli orizzontamenti, alcuni dei quali stati lasciati in legno a vista; le facciate sono ad intonaco, non tinteggiato e l' immobile è privo di zoccolatura; il tetto è in legno e la copertura a due falde con manto in coppi; la porzione pignorata non si presenta in buono stato di conservazione.

L' accesso pedonale e carraio al Lotto avviene dalla pubblica Via Mazzini, attraverso una corte comune ai due subalterni che costituiscono il Lotto, dalla corte, a Piano Terra, si accede direttamente all' appartamento oggetto di Pignoramento.

L' appartamento, la cui superficie commerciale è pari a circa mq 149,47, è posto al Piano Terra del fabbricato e le finestre del disimpegno e del w.c. affacciano sul portico coperto di altra unità immobiliare, solo le finestre con affaccio lungo la Via Mazzini sono presenti le persiane.

L' unità risulta composta da:

ingresso, a cui si accede dal cortiletto di proprietà, soggiorno e cottura, un bagno, corridoio e disimpegno, che unisce le due camere, di cui una passante, ripostiglio e studiolo, oltre ad un ripostiglio cui si accede direttamente dal cortile.

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, l' interno dell' appartamento risulta complanare alla quota esterna del cortile comune pavimentato in ghiaietto mentre, all' interno, modesti dislivelli possono essere calmierati mediante piccole rampe a pendenza ridotta; sarà comunque necessario provvedere ad "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale, la posa di adeguati elementi sanitari, del tipo sospeso, di un piatto doccia a filo pavimento con sedile ribaltabile. I costi necessari per la realizzazione delle suddette opere saranno pari a circa € 8.000,00.

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 nella piena disponibilità delle Esecutate.

- **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 08.05.2023, l'immobile è risultato 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.

- **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 17.03.2022, Reg. Gen. 5275, Reg. Part. 3699, in forza di Verbale di pignoramento immobili del 21.02.2022, emesso dal Tribunale di Varese e notificato**



il 22.11.2021 a [REDACTED] ed il 06.12.2021 a [REDACTED], per l'importo di € 194.778,49 oltre interessi e spese legali

A favore di:

Contro:

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di piena proprietà, in separazione dei beni;

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/2 di usufrutto, in separazione dei beni

Grava su:

Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sez. GA:

- Foglio 07, mappale n. 934 sub. 501, Cat. A/4, Cl. 6, vani 5,5, superficie catastale mq 118, Rendita Catastale € 284,05, Via Giuseppe Mazzini n. 3, Piano Terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sez. GA:

- Foglio 07, mappale n. 934 sub. 502, Cat. C/6, Cl. 11, vani 5,5, superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 60,84, Via Giuseppe Mazzini n. 3, Piano Terra.

- **Iscrizione del 31.10.2008, Reg. Gen. 23332, Reg. Part. 4917**, Ipoteca volontaria nascente da: atto notarile pubblico, rogante Notaio Carlo Gaudenzi del 29.10.2008, Rep. 78341/13491 per € 310.000,00 di cui € 155.000,00 di capitale;

A favore di:

Contro:

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di piena proprietà, in separazione dei beni;

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di 1/2 di usufrutto, in separazione dei beni

Grava su:

Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sez. GA:

- Foglio 07, mappale n. 934 sub. 501, Cat. A/4, Cl. 6, vani 5,5, superficie catastale mq 118, Rendita Catastale € 284,05, Via Giuseppe Mazzini n. 3, Piano Terra.

Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sez. GA:

- Foglio 07, mappale n. 934 sub. 502, Cat. C/6, Cl. 11, vani 5,5, superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 60,84, Via Giuseppe Mazzini n. 3, Piano Terra.

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

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

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Gavirate 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 pertanto reperita copia dei seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 6):

- Concessione Edilizia n. 63 relativa a posa pensiline ed adeguamento igienico-sanitario rilasciata dal Comune di Gavirate in data 07.06.1994;
- Pratica edilizia n. 23/94 - DIA per intonaco a civile color rosa antico, pavimentazione in ghiaietto e costruzione pergolato per messa a dimora gelsomino;
- Certificato di Abitabilità del 27.11.2000 relativo alla C.E. n. 63 del 07.06.1994, parziale ristrutturazione alloggio a Piano Terreno.

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 C.E. n. 63/94; dalla disamina del progetto presentato è emersa l' esistenza di una serie di difformità:

Appartamento posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 501

- Al locale cucina, che ha altezza interna pari a cm 240, si accede dal soggiorno; sono state realizzate in difformità le aperture di accesso al locale tramite la demolizione del muro divisorio e la creazione di un arco e di un muretto basso di separazione (vedi relazione fotografica - allegato n. 11);
- Nel locale soggiorno non è stata realizzata una finestra che affaccia sulla Via Mazzini;
- Il servizio igienico dell' unità ha ora accesso dal disimpegno di ingresso e non dal corridoio come riportato nel progetto originario;
- La porta di accesso al locale passante che conduce all' ex locale box è stata leggermente traslata sino al confine con la parete portante interna;

N.B. Alcuni locali non hanno altezza interna di cm 270 pur essendo comunque abitabili; infatti come tali erano già indicati nella planimetria catastale originaria di impianto.

Locale autorimessa posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 502

L' autorimessa al sub. 502 è stata trasformata in locale abitativo tramite la rimozione della serranda del box ed il successivo tamponamento dell' apertura; inoltre è stata ripartita tramite la realizzazione di un tavolato per creare un ripostiglio accessibile dal cortile esterno; il locale più ampio - quello ad uso abitativo - è stato individuato a diretto contatto con l' abitazione, da cui ha attualmente accesso, e gli è stata assegnata, nella nuova partizione, la finestrella esistente mentre il locale ripostiglio, con accesso dall' esterno, è stato realizzato addossato alla parete a confine.

Si segnalano inoltre due ulteriori difformità: è stata realizzata una tettoia non assentita, ora pericolante, a copertura dell' accesso esterno al ripostiglio; nel ripostiglio, inoltre, esiste una finestra catastalmente non indicata ma già presente nella planimetria originaria.

N.B. Il Sottoscritto Scrivente non ha potuto avere accesso al locale ripostiglio ma ha effettuato le riprese fotografiche attraverso una apertura esistente nella porta di accesso.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale**, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 18.09.2008, ultima planimetria in atti (vedi allegato n. 8).

Nello specifico esse sono:

Appartamento posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 501

- Locale soggiorno: è indicata una finestra non esistente;
- Locale cucina: è difforme la dimensione dell' apertura di accesso;
- Locale bagno: l' accesso avviene dal disimpegno e non dal corridoio;
- La porta di accesso alla camera passante risulta traslata verso la parete portante;
- Il confine dell' area esterna di pertinenza risulta difforme da quanto indicato nella scheda planimetrica originaria (Vedi allegato n. 7).

Locale autorimessa posto al Piano Terreno - mappale n. 934 sub. 502

Come già ampiamente enunciato l' autorimessa è stata trasformata in locale abitativo tramite il tamponamento dell' apertura e la rimozione della serranda; detto locale attualmente è composto da uno studio e da un ripostiglio.

- Non è indicata la finestra a confine preesistente;
- Il confine dell' area esterna di pertinenza risulta difforme da quanto indicato nella scheda planimetrica originaria.

Ciò detto ed enunciato, **non è pertanto possibile confermare la regolarità urbanistica e catastale dell' immobile.**

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia del Certificato di Abitabilità (All. 6/A) rilasciato in data 27.11.2000, prot. 20738/21769.

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un appartamento, pertanto nulla si evince al riguardo.

▪ **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);**

I costi presunti necessari all' adeguamento dell' unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

- La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico un SCIA in Sanatoria, e relativa sanzione amministrativa raddoppiata oltre agli oneri per aumento Superfici;
- L' esecuzione ed i costi delle opere necessarie alla rimozione della tettoia fatiscente che non sarà possibile sanare in quanto aumenterebbe la superficie coperta e non drenante in contrasto con le previsioni di P.G.T.;
- La redazione di due nuove schede catastali che ricomprendano le difformità rilevate e sanate.

Come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria	€	2.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria (aumento snr e su)	€	2.000,00	+
Demolizione tettoia abusiva e smaltimento in discarica	€	800,00	+
Redazione due nuove schede catastali	€	900,00	=

Totale costi di regolarizzazione € 6.100,00

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 del bene.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d' uso 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. Mappale n. 934 sub. 502 – Appartamento a Piano Terra

2. Mappale n. 934 sub. 501 - Box a Piano Terra

N.B. Ai fini valutativi, poiché il box è stato trasformato in abitazione ed accorpato all' appartamento, è stato valutato ricomprendone la superficie nello stesso, salvo poi quantificare nella perizia di stima le opere ed i costi di regolarizzazione.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento P. Terra	Mq 141,01	x	100%	=	Mq 141,01	+
Cantina	Mq 13,20	x	50%	=	Mq 6,60	+
Area cortilizia	Mq 45,00	x	10%	=	Mq 4,50	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 152,11	

Trattasi di appartamento trilocale con servizio igienico, posto al Piano Terra di un più ampio edificio residenziale sito in Comune di Gavirate (Va), alla Via Mazzini n. 3.

L' unità risulta composta da: ingresso, a cui si accede dal cortiletto di proprietà, soggiorno e cottura, un bagno, corridoio di disimpegno, che unisce le due camere, di cui una passante, ripostiglio e studiolo, oltre ad un ripostiglio cui si accede direttamente dal cortile.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un più ampio immobile residenziale edificato probabilmente ai primi dell' 800; si tratta infatti di un immobile localizzato in una zona di Gavirate ove sono presenti altre preesistenze antiche, anche se l' immobile in oggetto è stato nel tempo rimaneggiato e nell' ultimo intervento edilizio ha subito diverse modifiche interne.

Il fabbricato tipologicamente è assimilabile ad un immobile rurale, una casa a corte con portico e loggiato al piano superiore, anche se la parcellizzazione delle proprietà e dell' uso ne hanno notevolmente modificato la struttura originaria.

Da evidenziare, in merito alla localizzazione, la prossimità ai Servizi Primari presenti sul territorio, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune.

La struttura portante è in mattoni e pietra, come si evince anche dalla relazione fotografica allegata alla pratica originaria, sono stati rifatti e rinforzati gli orizzontamenti, alcuni dei quali sono stati lasciati in legno a vista; le facciate sono ad intonaco non tinteggiato e l' immobile è privo di zoccolatura; il tetto è in legno e la copertura a due falde con manto in coppi; la porzione pignorata non si presenta in buono stato di conservazione.

L' accesso pedonale e carraio al lotto avviene dalla pubblica Via Mazzini, attraverso una corte comune ai due subalterni che costituiscono il lotto stesso; dalla corte, a Piano Terra, si accede direttamente all' appartamento oggetto di Pignoramento.

L' appartamento, la cui superficie commerciale è pari a circa mq 149,47, è posto al Piano Terra del fabbricato e le finestre del disimpegno e del w.c. affacciano sul portico coperto di altra unità immobiliare; solo le finestre con affaccio sulla Via Mazzini sono dotate di persiane.

In merito alle finiture interne, le pavimentazioni di tutti i locali sono realizzate in piastrelle di ceramica formato cm 30x30, di colore chiaro; le porte interne sono del tipo tamburato con finiture color noce; il servizio igienico è dotato di elementi sanitari in ceramica bianca, del tipo a terra, vasca da bagno ad incasso e piatto doccia con box in plexiglass.

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, gli stessi risultano risalenti all'epoca di ristrutturazione.

- **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 Gavirate sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/22, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come C1 - semicentrale - e che riporta per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore compreso tra € 950,00 ed € 1.200,00 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, degli Impianti Elettrico e dei serramenti, l'altezza interna ed il "taglio" dei locali e la disposizione degli stessi, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.000,00/mq commerciale, come di seguito:

LOTTO A: Appartamento e box al P. Terreno - mappale n. 934 sub. 501 e sub 502

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 152,11	x	€ 1.000,00/mq	=	€ 152.110,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					= € 152.110,00	

- **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. 934 sub. 501 Box mapp. 934 sub. 502	€ 152.110,00	x	5%	=	€ 7.605,50

- **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;**

Non sono contemplate spese condominiali insolite; in merito alla regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi necessari ammontano, come già enunciato, ad € 6.100,00.



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

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

VALORE VENALE DEL LOTTO	= €	152.110,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	7.605,50	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	0,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	6.100,00	=
VALORE FINALE LOTTO A	= €	138.405,50	

Diconsi Euro centotrentottomilaquattrocentocinque/50 che arrotonderemo ad **€ 138.400,00 (Euro centotrentottomilaquattrocento/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 complessiva di proprietà oggetto di Pignoramento è uguale ad 1/1.

I) 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 08.09.2023.

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, sia all' intervenuto, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 12 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

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

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

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

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

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

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

Di seguito l' elenco della documentazione allegata alla Relazione Tecnica di stima:

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5-5/A	Atti di provenienza
Allegato n. 6-6/A	Provvedimenti Edilizi-Abitabilità
Allegato n. 7	Scheda Catastale precedente ai lavori
Allegato n. 8	Scheda catastale
Allegato n. 9	Estratto Piano delle Regole



Allegato n. 10	Verbale sopralluogo
Allegato n. 11	Relazione fotografica
Allegato n. 12	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 13	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 14	Check List
Allegato n. 15	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 13.12.2023.

Malnate (Va), 20.09.2023

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

