

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. 179/2022

Dott. ssa Giulia Tagliapietra

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

LEVITICUS SPV SRL

██████████

████████████████████

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 29.12.2022 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 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. 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 07.02.2023;

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 (allegato n. 1) e la relativa nota di trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 08.11.2022 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, (allegato n. 3), 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 Cunardo (VA), Sez. , Foglio 4:

▪ **Mappale n. 2542 sub. 4, Cat. A/4, Cl. 6, vani 2,5, Rendita Catastale € 94,95, Via Monte Nero n. 5, Piano 1**

Abitazione di tipo economico sita al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Cunardo (Va), Via Monte Nero n. 5, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

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 :

██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████
per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
in forza di

Atto di compravendita del 24.05.2004, a rogito del Dott. Bruno Volpe, Notaio in Varese, rep.148640, **trascritto** a Varese il **07.06.2004** ai nn.132680 Reg.Gen. e n. 8088 Reg.Part. da potere di ██████████ nato in ██████████ il ██████████ CF ██████████ per la quota parte pari all'intero della piena proprietà
Nulla si segnala in merito all'esistenza di servitù o altri particolari vincoli trascritti.

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

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

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
██████████ per la quota di 1/1 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 Certificazione Notarile ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. redatta in data 08.11.2022 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (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. I beni pervennero ai signori

██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

██████████ nata a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
- in forza di

Atto di compravendita del **24.05.2004**, a rogito del Dott. Bruno Volpe, Notaio in Varese, rep.148640, **trascritto** a Varese il **07.06.2004** ai nn.132680 Reg. Gen. e 8088 Reg.Part. da potere di ██████████ nato in ██████████ il ██████████ CF ██████████ per la quota parte pari all'intero della piena proprietà

2. I beni pervennero al sig.

██████████ nato in ██████████ il ██████████ CF ██████████ per la quota parte pari all'intero della piena proprietà
in forza di

Atto di compravendita del **03.07.1998** a rogito Dott. Alfonso DeGennaro, Notaio in Luino, Rep. n. 159491, **registrato** presso U.R. sede Luino **in data 05.07.1998**, **trascritto** il Reg.Gen. 8890, Reg. Part. n.5786, avente come parte i Sig. ri
Impresa ██████████

- **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 Cunardo 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. D.I.A. n.1/96 del del 17 gennaio 1996
intestata [REDACTED]
modifiche interne, rifacimento dei solai in legno con nuovi in laterocemento
2. Richiesta di integrazione del Comune di Cunardo in data 30 gennaio 1996
Richiesta di adeguata documentazione grafica

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è stato possibile procedere al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegare all' ultima pratica edilizia agli Atti, la DIA 1/96 poiché nulla è stato reperito che si riferisse a delle planimetrie;

Il Tecnico redattore della scheda catastale, contattato telefonicamente dal CTU, ha però fornito indicazioni in merito alla pratica edilizia ,ed ha fornito copia allo scrivente copia dei documenti presenti nel suo archivio e cioè la planimetria delle schede catastali di provenienza (allegato 7) e la restituzione grafica delle tavole progettuali (allegato 6).

Il progetto di ristrutturazione, mai presentato, prevedeva l'apertura di una finestra nel bagno ed una nella camera da letto, ne consegue che ad oggi i locali interessati non soddisfano i requisiti di abitabilità, infatti la normativa prescrive il primo bagno deve essere areato mentre attualmente in bagno esistente ha una piccola finestra che apre su un cavedio, infine la camera da letto ,dotata di una sola finestra, non raggiunge i R.A.I. prescritti dalla Normativa.

Si evidenzia poi che dalla disamina della planimetria catastale, si evidenzia una piccola difformità tra la lo stato dei luoghi e la stessa, la porta di accesso al locale bagno è stata traslata sul lato sinistro ed è stata realizzata una piccola nicchia nel locale soggiorno in cui è inserita la caldaia, anche se i locali hanno mantenuto sostanzialmente le medesime dimensioni, sarà pertanto necessario prevedere la redazione di una pratica edilizia, e la predisposizione di una nuova scheda catastale aggiornata (vedi allegato n. 8 – Scheda catastale) per sanare la difformità.

Non è pertanto possibile confermare sia la Regolarità Urbanistica che quella Catastale dell' immobile.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita dichiarazione di agibilità

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme, sia urbanisticamente che catastalmente; pertanto risulta necessaria l'istruzione di una nuova pratica di ristrutturazione e l'aggiornamento della scheda catastale, di seguito i costi presunti
Pratica Edilizia

competenze professionali per la redazione della pratica edilizia € 1.400,00

aggiornamento scheda catastale con un costo presunto di € 450,00 circa

Oltre ai costi materiali per l'apertura delle nuove finestre come da progetto non presentato, quantificabili a corpo in circa €10.000

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. del Comune di Cunardo – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zone "Tessuto storico di impianto ottocentesco", ex Art. 26 della Normativa

(allegato 9) che sottopone l'immobile ad una serie di vincoli in relazione alla tipologia dei materiali costruttivi da utilizzare meglio identificati nell'art. 26 in allegato

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

a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Il giorno 07.02.2023 in occasione dell'accesso 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. Matteo Soldavini dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – ha effettuato l'accesso all'appartamento grazie alla s. che dichiarato di occupare l'immobile col marito ed i figli minori con un contratto di comodato d'uso gratuito;

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. 11 – Relazione fotografica).

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata occupata alla sig.ra che ne ha garantito l'accesso.

I locali dell' appartamento sono arredati ed abitati; lo stato di conservazione dell' unità risulta medio, anche se l'immobile è di modesta qualità costruttiva; gli ambienti sono privi di umidità, tranne il locale bagno che è dotato solo di una piccola finestra per l'aerazione (dimensione cm 50x70) che si apre su di un cavedio, l'Impianto di Riscaldamento è autonomo e la caldaia a muro per riscaldamento e acqua sanitaria è situata in una nicchia del locale soggiorno.

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

Come anticipato l' appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED] che dichiarato di occupare l'immobile col marito [REDACTED] ed i figli minori in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito; Non viene prodotto dalla stessa nessun documento in merito.

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 procedente 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 07.02.2023 in occasione dell'accesso 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. Matteo Soldavini dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese 09.11.2021, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali, all' accesso che è stato garantito dalla sig.ra [REDACTED] che dichiarato di occupare l'immobile col marito [REDACTED] ed i figli minori in forza un contratto di comodato d'uso gratuito; Non è pertanto è stato possibile fornire all'esecutato tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito, in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c., mentre è stato possibile provvedere ad informare l'occupante 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 non è parte di un Condominio

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

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

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

L' appartamento oggetto di Pignoramento è abitato dalla sig.ra [REDACTED] che dichiarato di occupare l' immobile col marito [REDACTED] ed i figli minori in forza un contratto di comodato d'uso gratuito; per verificarne la sussistenza ne è stata chiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 12)

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

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

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

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

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

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

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

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

Viene pignorata la piena proprietà in capo a:

██████████
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
██████████,
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

- **"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 Cunardo (VA), Sez. , Foglio 4:

- **Mappale n. 2542 sub. 4, Cat. A/4, Cl. 6, vani 2,5, Rendita Catastale € 94,95, Via Monte Nero n. 5, Piano 1**
Abitazione di tipo economico sita al Piano Primo di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Cunardo (Va), Via Monte Nero n. 5, composto da composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.
I confini del mappale, desunti dall' elaborato planimetrico, sono i seguenti:
corte al mappale n.418, mappale n.2482 e corte al n.2491, mappale n.2583 e mappale n. 2582
- **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, viste le caratteristiche costruttive e tipologiche, è stata realizzata probabilmente nella seconda metà dell' 800

- **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 effettuati 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 Cunardo 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.D.I.A. n.1/96 del del 17 gennaio 1996

Intestata a

Modifiche interne, rifacimento dei solai in legno con nuovi in laterocemento

2.Richiesta di integrazione del Comune di Cunardo in data 30 gennaio 1996

Richiesta di adeguata documentazione grafica

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è stato possibile procedere al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia agli Atti, la DIA 1/96 poiché nulla è stato reperito;

Il Tecnico redattore della scheda catastale, contattato telefonicamente dal CTU, ha però fornito indicazioni in merito alla pratica edilizia, ed ha fornito copia allo scrivente copia dei documenti presenti nel suo archivio e cioè la planimetria delle schede catastali di provenienza (allegato 7) e la restituzione grafica delle tavole progettuali (allegato 6).

Il progetto di ristrutturazione, mai presentato, prevedeva l'apertura di una finestra nel bagno ed una nella camera da letto, ne consegue che ad oggi i locali interessati non soddisfano i requisiti di abitabilità, infatti la normativa prescrive il primo bagno deve essere areato mentre attualmente in bagno esistente ha una piccola finestra che apre su un cavedio, infine la camera da letto, dotata di una sola finestra, non raggiunge i R.A.I. prescritti dalla Normativa.

Si evidenzia poi che dalla disamina della planimetria catastale, si evidenzia una piccola difformità tra lo stato dei luoghi e la stessa, la porta di accesso al locale bagno è stata traslata sul lato sinistro ed è stata realizzata una piccola nicchia nel locale soggiorno in cui è inserita la caldaia, anche se i locali hanno mantenuto sostanzialmente le medesime dimensioni, sarà pertanto necessario prevedere la redazione di una pratica edilizia, e la predisposizione di una nuova scheda catastale aggiornata (vedi allegato n. 8 - Scheda catastale) per sanare la difformità.

Non è pertanto possibile confermare sia la Regolarità Urbanistica che quella Catastale dell'immobile.

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

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale; nessun terreno risulta ricompreso tra i beni in esame, pertanto non risulta necessario produrre alcun C.D.U.

b. Sommara descrizione del bene

- **Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie**

commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l' eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale, che è stato edificato presumibilmente nella seconda metà dell'800 e non ha poi subito ristrutturazioni importanti.

La localizzazione della zona è semiperiferica ma garantisce comunque facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti poiché a breve distanza dalle direttrici Primarie.

La struttura portante è presumibilmente in pietra e laterizio, l' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, tinteggiate color bianco e parte lasciate al rustico, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre sono contornate da cornici in intonaco tinto bianco, i serramenti sono in legno di colore marrone mentre mancano gli scuri esterni; la scala di accesso all'appartamento, è in comune con altre unità ed ha i gradini in beola grigia, si raggiunge l'immobile attraverso un primo cortile al mappale n.418, un passaggio coperto e da lì tramite la scala comune che giunge all'appartamento.

L' appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 60, è posto al Primo Piano dell' immobile, confina con la scala comune e con l' unità immobiliare limitrofa, gode di affaccio sul cortile al mapp.le n.418 dalla camera matrimoniale, mentre il locale soggiorno, con una piccola finestra e la porta di accesso di piccole dimensioni insiste sul disimpegno della scala.

L' unità è composta da un locale soggiorno/cottura, camera matrimoniale, disimpegno e bagno.

L' unità immobiliare risulta oggi con riscaldamento autonomo, la caldaia è installata nel locale soggiorno, in nicchia, e i radiatori sono nuovi, dell'epoca della ristrutturazione del 1996.

Le finiture sono obsolete e di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica monocottura, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti in legno con vetrocamera di vecchia concezione (vedi allegato n. 11 - Relazione fotografica); il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete sui toni del bianco, gli elementi sanitari sono del tipo a terra, mentre il piatto doccia è in ceramica, l'aerazione del bagno avviene tramite una piccola finestrella (cm 50 x 70) in alluminio anodizzato che garantisce un minimo di aerazione al locale; al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ingombro di mobili e materiale di proprietà dell'occupante.

Come anticipato, il bagno e la camera matrimoniale non raggiungono i RAI minimi per garantirne l' abitabilità.

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; 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 sufficiente "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 € 9.000,00 (il costo di installazione di servoscala sarà naturalmente pro-quota).

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 in fase di sopralluogo è risultato occupato da terzi, la sig.ra [REDACTED] che dichiarato di occupare l'immobile col marito [REDACTED] ed i figli minori in forza un contratto di comodato d'uso gratuito ma di cui non ha prodotto relativa documentazione ma che è stato reperito dallo scrivente tramite richiesta all' Agenzia Entrate (vedi allegato n. 12).

- **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' appartamento oggetto di Pignoramento in fase di sopralluogo è risultato occupato da terzi

- **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;**

Il titolo vantato è un contratto di comodato d'uso, registrato a Gavirate il 07.01.2021 serie 3 nn.000011 valevole sino al 22.12.2025 (allegato n.12)

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

In allegato copia del contratto.

- 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. 13):

- **IPOTECA VOLONTARIA del 07.06.2004 nn. 2808/13269**

Concessione a garanzia di finanziamento del 24.05.2004 a rogito Dott. Bruno Volpe , Notaio in Varese, rep. 148641/14810 per capitale €110.000,00 – ipoteca € 220.000,00 , relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

BANCA DI LEGNANO SPA-sede Legnano (MI) C.F. 09492720157,

Contro:

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] , CF [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] , CF [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03.12.2008 nn 25837RG/16311RP**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese notificato in data 18.04.2008, Rep. n. 9100, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

BANCA DI LEGNANO SPA-sede Legnano (MI) C.F. 09492720157,

Contro:

██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 08.11.2022 nn 23449 RG/16687 RP

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Varese notificato in data 18.10.2022, Rep. n. 3257, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

LEVITICUS SPV SRL- via piemonte 38 Roma- (C.F. 14978561000)

Contro:

██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████, CF ██████████
per la quota di 1/2 ciascuno 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 non è stato possibile procedere al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia agli Atti, la DIA 1/96 poiché nulla è stato reperito;

Il Tecnico redattore della scheda catastale, contattato telefonicamente dal CTU, ha però fornito indicazioni in merito alla pratica edilizia, ed ha fornito copia allo scrivente copia dei documenti presente nel suo archivio e cioè la planimetria delle schede catastali di provenienza (allegato 7) e la restituzione grafica delle tavole progettuali (allegato 6).

Il progetto di ristrutturazione prevedeva l'apertura di una finestra nel bagno ed una nella camera da letto, ne consegue che ad oggi i locali non soddisfano i requisiti di abitabilità, infatti il primo bagno deve essere areato mentre attualmente ha una piccola finestra che apre su un cavedio, e la camera non raggiunge i RAI prescritti per legge.

Inoltre dalla disamina della planimetria catastale, si evidenzia una piccola difformità tra la lo stato dei luoghi e la stessa, la porta di accesso al locale bagno è stata traslata sul lato sinistro ed è stata realizzata una piccola nicchia nel locale soggiorno in cui è inserita la caldaia, ma i locali hanno mantenuto sostanzialmente medesime dimensioni, sarà pertanto necessario prevedere la redazione di una pratica edilizia, e la predisposizione di una nuova scheda catastale aggiornata (vedi allegato n. 8 - Scheda catastale) per sanare la difformità.

Non è pertanto possibile confermare sia la Regolarità Urbanistica che quella Catastale dell'immobile.

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un appartamento, facente parte di un più ampio immobile; non si rilevano potenzialità edificatorie residue.

- **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);**

Come enunciato, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme, sia urbanisticamente che catastalmente, pertanto risulta necessaria l'istruzione di una nuova pratica di ristrutturazione e l'aggiornamento della scheda catastale, di seguito i costi presunti

Pratica Edilizia

competenze professionali per la redazione della pratica edilizia € 1.400,00

aggiornamento scheda catastale con un costo presunto di € 450,00 circa

Oltre ai costi materiali per l'apertura delle nuove finestre come da progetto non presentata, quantificabili a corpo in circa €10.000

- 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 Secondo - mappale n. 1492 sub. 11

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento P. Primo	Mq 59,64	x	100%	=	Mq 59,64	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 59,64	

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile residenziale, che è stato edificato presumibilmente nella seconda metà dell' 800 e non ha poi subito ristrutturazioni importanti.

La localizzazione della zona è semiperiferica ma garantisce comunque facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti poiché a breve distanza dalle direttrici Primarie.

La struttura portante è presumibilmente in pietra e laterizio, l' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, tinteggiate color bianco e parte lasciate al rustico, con la zoccolatura ad intonaco più chiaro; le finestre sono contornate da cornici in intonaco tinto bianco, i serramenti sono in legno di colore marrone mancano gli scuri esterni; la scala di accesso all' appartamento, è in comune con altre unità ed ha i gradini in beola grigia, si raggiunge l' immobile attraverso un primo cortile al mappale n. 418, un passaggio coperto e da tramite la scala comune che giunge all' appartamento

L' appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 60, è posto al Primo Piano dell' immobile, confina con la scala comune e con l' unità immobiliare limitrofa, gode di affaccio sul cortile al mapp.le n.418 dalla camera matrimoniale, mentre il locale soggiorno, con una piccola finestra e la porta di accesso di piccole dimensioni insiste sul disimpegno della scala.

L' unità è composta da un locale soggiorno/cottura, camera matrimoniale, disimpegno e bagno.

L' unità immobiliare risulta oggi con riscaldamento autonomo, la caldaia è installata nel locale soggiorno, in nicchia, e i radiatori sono nuovi, dell' epoca della ristrutturazione del 1996

Le finiture sono obsolete e di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica monocottura, le pareti ad intonaco in tinta chiara, i serramenti in legno con vetrocamera di vecchia concezione (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica); il servizio igienico ha pavimento e rivestimento a parete sui toni del bianco, gli elementi sanitari sono del tipo a terra, mentre il piatto doccia è in ceramica, l' aereazione del bagno avviene tramite una piccola finestrella in alluminio anodizzato che garantisce un minimo di aeroilluminazione al locale; al momento del sopralluogo l' immobile è risultato ingombro di mobili e materiale di proprietà dell' occupante

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti,

▪ **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 Cunardo 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 D1 - Periferica unica - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1000,00 ed € 1.200,00 per metro quadrato commerciale.

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l' epoca di costruzione dell' immobile, la sua localizzazione e, soprattutto, la vetustà dell' immobile di cui è parte, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 900,00/mq commerciale, come di seguito:

LOTTO A: Appartamento al P. Primo - mappale n. 2542 sub. 4

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 59,64	x	€ 1.000,00/mq	=	€ 59.640,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					= € 59.640,00	

- **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. 2542 sub. 4	€ 59.640,00	x	5%	=	€ 2.982,00

- **Decurtazioni** relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

Come enunciato, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme, sia urbanisticamente che catastalmente, pertanto risulta necessaria l'istruzione di una nuova pratica di ristrutturazione e l'aggiornamento della scheda catastale, di seguito i costi presunti

- Pratica Edilizia
- competenze professionali per la redazione della pratica edilizia € 1.400,00
- aggiornamento scheda catastale con un costo presunto di € 450,00 circa
- Oltre ai costi materiali per l'apertura delle nuove finestre come da progetto non presentata, quantificabili a corpo in circa €10.000,00.

Per un totale di € 11.850,00

- 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	= €	59.640,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	2.982,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	11.850,00	=
VALORE FINALE LOTTO A	= €	44.808,00	

Diconsi euro quarantaquattromilaottocento/00

Che in considerazione dell'entità delle opere stimate arrotonderemo ad € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/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. 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 05.05.2023.

- 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 all'Esecutata – 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	Pratiche edilizie non presentate
Allegato n. 7	Schede catastali provenienze
Allegato n. 8	Schede catastali
Allegato n. 9	Estratto Piano delle regole
Allegato n. 10	Verbale sopralluogo
Allegato n. 11	Relazione fotografica
Allegato n. 12	Copia contratto di comodato
Allegato n. 13	Ipotecarie
Allegato n. 14	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 15	Copia perizia ex G.U.
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 07.06.2023.

Malnate (Va), 05.05.2023

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

