

Geom. MARCELLO FEDERICONI
Via Paravicini n. 11
21100 VARESE (VA)
Tel. 0332/286090
Pec: marcello.federiconi@geopec.it

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2021

PROMOSSA DA

FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. GIOVANNI RECALCATI

CONTRO

██
██

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima inerente ai seguenti immobili oggetto di esecuzione.
Immobile sito nel Comune di Luino Via Creva n. 29/B, costituito da appartamento e



immobile sito nel Comune di Luino Via Creva n. 29/B, costituito da vano ad uso rimessa privata.

Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, Via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1851 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 672, in data 16/06/2022, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Giacomo Puricelli, il quale conferiva il seguente incarico:

“A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell’incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell’immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l’Esperto 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);

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;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

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;

d. le note di trascrizione e 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 iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell’Esecuzione;

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;

- segnalando al Giudice dell’Esecuzione e ai creditori procedente 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 procedenti 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;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;*
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- c. i costi delle eventuali sanatorie;*
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

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.

E) fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. accertare lo stato di conservazione;*
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*
- f. 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;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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);

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

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

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

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)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza, altresì, l'Esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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)

- "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 CTU 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

- 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;



- 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 specificare 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, verificarsi 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, verificarsi, 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 dall'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;

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

b) sommaria descrizione del bene

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

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:

- 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 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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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);

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.

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- 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);

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito 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.

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 e 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.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- 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 della stima apportate;

- 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;

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;

j) 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;

k) 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;

l) 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 Giudice dell'Esecuzione 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;

m) 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;

n) nel caso in cui l'Esperto 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 Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione 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 Giudice dell'Esecuzione; 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;

o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;

p) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, 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 controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto ed Custode.

q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione”;

L'Ill.mo Sig. Giudice fissava per gli incombenti relativi all'art. 569 c.p.c. l'udienza del 23 novembre 2022, ore 10.15.

Dopo una completa ed accurata rilettura di tutti i documenti prodotti, di tutti gli elaborati e degli atti che si trovano a disposizione del C.T.U., lo scrivente procedeva a compilare la seguente relazione peritale, redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Pignoramento: quota di ½ a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: [REDACTED]

Descrizione: Comune di LUINO Sez. Urbana LU

Abitazione di tipo civile: foglio 11 particella 1915 sub 13, cat. A3, classe 4, consistenza 6,5 vani – superficie catastale totale 113 mq, Totale escluse aree scoperte 111 mq – rendita € 503,55, Zona Censuaria 1, via Creva 29/B, piano T-3.

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2020 Pratica n. VA0064600 in atti dal 17/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.27425.1/2020), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/05/2017 Pratica n. VA0065918 in atti dal 31/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13323.1/2017), VARIAZIONE del 31/05/2016 Pratica n. VA0067014 in atti dal 31/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.



22647.1/2016), Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze da nord come da scheda: a nord confina con i mappali nn. 8775, 8774, 8773 e 7020, a sud confina con i mappali nn. 9252 e 5760, a est confina con i mappali nn. 9251, 9252 e 9250, a ovest confina con i mappali nn. 5760, 5759 e 1930.

Box: foglio 11 particella 1915 sub 1 cat. C6, classe 5, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 28 mq, rendita € 37,44 Lire 72.500, Zona Censuaria 1, via Creva 29/B, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da nord come da scheda: a nord confina con i mappali nn. 8775, 8774, 8773 e 7020, a sud confina con i mappali nn. 9252 e 5760, a est confina con i mappali nn. 9251, 9252 e 9250, a ovest confina con i mappali nn. 5760, 5759 e 1930.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18/07/2022), l'unità immobiliare sita in Luino censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 11 - particella 1915 – sub 13, non risulta conforme agli atti comunali e alle schede catastali in atti, in quanto nel locale cucina si evidenzia un pilastro ed un'altra piccola risega nel muro. Si evidenzia anche un pilastro all'interno del locale ripostiglio che non risulta segnato sugli atti comunali e catastali. Risulta la realizzazione di due murature con porta, per la separazione della zona disimpegno e della zona notte.

Per questi validi motivi, necessita eseguire una sanatoria per sistemare le sopra indicate incongruenze.

L'importo per eseguire tale lavoro ammonta ad € 1.000,00 per pratica comunale, esclusa la sanzione amministrativa che verrà computata dal Comune ed € 500,00 per l'aggiornamento catastale (esclusi IVA 22% e Cassa Geometri).

Alla presente si allegano le visure catastali, le planimetrie e l'estratto di mappa.
(Allegato n. 1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Caratteristiche della zona:

Zona periferica della città a destinazione residenziale, caratterizzata da edificio di tipologia misto, edifici singoli e condominiali. Dotata di collegamenti al centro cittadino.

Area urbanistica:

A traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Risulta ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dal certificato di residenza storico allegato alla presente.

(Allegato n. 2).

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18/07/2022 presso l'unità immobiliare sita in Luino Via Creva 29/B, in presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato custode del Giudice ai sensi dell'art. 559 e ss. cpc, sig. Matteo Maticotta, che lo assisteva nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima. Veniva rinvenuto [REDACTED]

[REDACTED], che offriva la massima collaborazione e disponibilità al Custode Giudiziario.

Il verbale di sopralluogo viene allegato alla presente relazione peritale.

(Allegato n. 3)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Esistono le seguenti formalità:

- **Iscrizione NN. 3573/532 del 2/3/2020**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Vito Candiloro di Lavena Ponte Tresa in data 21/2/2020 rep. n. 48858/17723, a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 00348170101 (domicilio ipotecario eletto a Milano, Piazza Gae Aulenti n. 3-Tower A) (proprietà 1/1) [REDACTED] capitale euro 125.575,57, ipoteca euro 188.364,00.

4.2.2. Pignoramenti:

■ **Trascrizione NN. 10305/7320 del 21/5/2021**, nascente da pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Varese in data 30/4/2021 rep. n. 748, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, codice fiscale 09966400963, (proprietà 1/1) e [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute:

Lo scrivente in data 21/07/2022 ha provveduto a richiedere a mezzo e-mail all'amministratore del Condominio Bellavista, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

In data 06/09/2022 l'amministratore Dott. Tonino Baratta rispondeva a mezzo e-mail



come segue:

“L'esercizio del condominio "BELLAVISTA" di Luino va dal 01.07 al 30.06 di ogni anno,

- l'esercizio 20/21 si è chiuso con un credito di € 116,63 per il Sig. [REDACTED]

- nell'esercizio 21/22 il [REDACTED] ha versato € 1.800,00.

Si allega e-mail di richiesta all'amministrazione ed e-mail di risposta ricevuta
(Allegato n. 4)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile oggetto di valutazione non presenta barriere architettoniche, ma per quanto concerne le parti comuni sono presenti le barriere architettoniche.

Attestazione prestazione energetica

L'unità immobiliare sita nel Comune di Luino è dotata di impianto di riscaldamento e ACS condominiale.

L'attestato di prestazione energetica registrato il 31/05/2018 codice identificativo 12092-000177/18 classe energetica G, ipe 221.17 kWh/m2a, valido fino al 31/05/2025 secondo termini di legge, risulta allegato all'atto di provenienza Notaio Dott. Vito Candiloro.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] (proprietà 1/1) la particella 1915 sub. 13 pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Morganti in data



9/11/1966 rep. n. 31049 trascritto il 2/12/1966 ai nn. 9421/7848;

[REDACTED] (proprietà 1/1) la particella 1913 sub. 1 pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Gaudenzi di Varese in data 10/3/2010 rep. n. 80791/14261 trascritto il 12/3/2010 ai nn. 4514/2792 da potere di [REDACTED]

- [REDACTED] (proprietà 1/1) la particella 1913 sub. Pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Morganti in data 9/11/1966 rep. n. 31049 trascritto il 2/12/1966 ai nn. 9420/7847.

✓ Continuità delle trascrizioni: **SI**

È stato reperito il seguente atto di provenienza - **Notaio Dott. VITO CANDILORO, Repertorio n. 48857, Raccolta n. 17722, data 21/02/2020; trascritto il 02/03/2020 ai nn.ri 3572/2427**, che si allega in copia alla presente relazione peritale.

(Allegato n. 5)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Luino.

In data 18/07/2022 veniva effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Luino e veniva reperita la seguente documentazione:

- ✚ Pratica Cila;
- ✚ Tavola n. U - soluzioni tecniche per il superamento delle barriere architettoniche;
- ✚ Documentazione fotografica;
- ✚ Elaborato grafico;
- ✚ Planimetria.

Alla presente, si allega la documentazione reperita in Comune di Luino.

(Allegato n. 6)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Alla data del sopralluogo (18/07/2022), l'unità immobiliare sita in censita al Catasto



dei Fabbricati di detto Comune al fg. 11 – particella 1915 – sub 13 non risulta corrispondente ai progetti ed alle schede catastali in atti.

DESCRIZIONE:

Lotto A – Casa di civile abitazione in Condominio

L'immobile risulta così suddiviso: nella parte del vano scala vi è un ripostiglio di proprietà. Accedendo all'immobile si trova un lungo corridoio facente funzione di disimpegno che dà sulla destra una camera, una cucina ed in fondo al corridoio un ampio soggiorno, mentre sul lato sinistro del corridoio si entra in un disimpegno che dà su una camera, bagno ed una camera con bagno integrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq circa 131,20. Superficie lorda complessiva di circa mq 161,43.

Caratteristiche descrittive delle unità immobiliari:

Lotto A - Appartamento sito nel Comune di Luino

La pavimentazione risulta di tipo misto con piastrelle di ceramica marrone delle misure 30x120 di pigmentazione scura nei locali bagno, camera, cucina, bagno e altra camera, mentre per il corridoio, disimpegno e salone si presenta una piastrellatura simil marmo.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati a civile e tinteggiati.

Il rivestimento dei 2 bagni risulta essere in piastrelle di ceramica di un solo colore chiaro, per un'altezza di circa 1mt dietro i sanitari ed un'altezza di circa 2mt dietro il piatto doccia.

L'infisso d'accesso all'unità immobiliare è a battente di tipo blindato, verniciato con pigmentazione oleosa scura, in buone condizioni mentre gli infissi interni sono di pvc verniciati con pigmentazione oleosa chiara, protetti da tapparelle.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Certificazione non rinvenuta.

L'impianto idrico - sanitario è del tipo sottotraccia, alimenta gli apparati sanitari. Certificazione non rinvenuta.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, tramite caldaia murale installata nel locale disimpegno. È irradiato nei vari locali tramite radiatori in alluminio. Certificazione non rinvenuta.

Al fabbricato in oggetto si accede tramite una scala comune interna.

Il rivestimento delle facciate è intonacato e tinteggiato con tempera di colore scuro.



Alla presente si allega il rilievo fotografico inerente al Lotto A. (**Allegato n. 7**)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coefficiente	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
APPARTAMENTO	Sup. lorda di pavimento	108.47 MQ	100%	108.47 MQ
BALCONE	Sup. lorda di pavimento	14.20 MQ	30%	4.26 MQ
BOX	Sup. lorda di pavimento	25.00 MQ	60%	15.00 MQ
CANTINA	Sup. lorda di pavimento	13.76 MQ	25%	3.44 MQ
TOTALE		161.43 mq		131.17 mq Arrotondata 131.20 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell’intero compendio, della vetustà, del piano e dell’esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d’impianti, dell’appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all’ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all’attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di



mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.
È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE:

Lotto A - Abitazione sita nel Comune di LUINO

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con 1 balcone, box, cantina e ripostiglio	Mq 131.20	1.800,00 €	236.160,00 €
TOTALE	Mq 131.20	1.800,00€	236.160,00 €

Il valore di stima dell'intera unità immobiliare esecutata è pari a € **236.160,00**.

Dal valore stimato dell'intera unità immobiliare devono essere detratte le spese per la sanatoria pari ad € 1.500,00, quindi il valore risulta pari a € 234.660,00, arrotondato per eccesso ad € **235.000,00**.

Si fa presente che il pignoramento immobiliare è stato eseguito per la quota di ½ di proprietà del ██████████, dunque dal valore totale stimato pari ad € 235.000,00 andrà detratta la quota di ½ pari ad € 117.500,00.

I dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento risultano essere quelli già indicati



nel paragrafo 1 della presente relazione di stima.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione peritale.

(Allegato n. 8)

Copia della perizia è stata inviata al creditore procedente a mezzo Pec ed al debitore esecutato a mezzo raccomandata, come da ricevute che si allegano alla presente.

(Allegato n. 9)

Si allega copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

(Allegato n. 10)

Con quanto sopra, il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Varese, lì 14 settembre 2022

L'esperto nominato
Geom. Marcello Federiconi



ELENCO ALLEGATI:

- ❖ **Allegato n. 1: Visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa**
- ❖ **Allegato n. 2: Certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**
- ❖ **Allegato n. 3: Verbale di sopralluogo**
- ❖ **Allegato n. 4: Spese condominiali**
- ❖ **Allegato n. 5: Atto di provenienza**
- ❖ **Allegato n. 6: Accesso agli atti**
- ❖ **Allegato n. 7: Rilievo fotografico**
- ❖ **Allegato n. 8: Check list**
- ❖ **Allegato n. 9: Invio perizia alle parti**
- ❖ **Allegato n. 10: Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).**

