

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

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2020 R.G.E

PROMOSSA DA

ISIDE SPE S.R.L.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. FABRIZIO CARBONETTI

Con l'Avv. UGO MARIA GIORDANO

Con l'Avv. LORENZO MARCOALDI

Con Avv. ANNALISA CARU'

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. DAVIDE ALVIGINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima inerente ai seguenti immobili oggetto di esecuzione.
Immobile sito nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca, Via Aquilino Catenazzi n. 14 costituito da abitazione, immobile sito nel Comune di Varese, Via Gaetano Donizetti n. 7 costituito da negozio e terreno sito nel Comune di Gazzada Schianno.



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 05/01/2021, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Davide Alvigini, 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;

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 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 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 saranno 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 allegare 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 rinviava quindi la procedura all'udienza del 12/05/2021, onerando l'esperto di provvedere al deposito dell'elaborato peritale almeno 30 giorni prima del suddetto termine.

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 1/1 a favore di ISIDE SPE S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

C.F.:

nata a

il

Descrizione: Comune di **MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA** Sez. Urbana **MS**, Via **AQUILINO CATENAZZI N. 14**, così censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Fg. 4 - particella 6 – sub 501, z.c. 1, Piano T-1, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita € 232,41.

Coerenze da nord come da scheda: a nord confina con il mappale n. 1038, a sud confina con il mappale n. 163, a est confina con il mappale n. 5, a ovest confina con il mappale n. 3.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Descrizione: Comune di VARESE Sez. Urbana VA, Via GAETANO DONIZETTI N. 7, così censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Fg. 11 - particella 387 – sub 34, Piano T, categoria C/1, classe 11, consistenza 43 mq, Superficie catastale totale 57 mq, Rendita € 1.390,20.

Coerenze da nord come da scheda: a nord confina con il mappale n. 7675, a sud confina con il mappale n. 7940, ad est confina con il mappale n. 7666, ad ovest confina con i mappali nn. 385, 7938, 12488.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Descrizione: Comune di GAZZADA SCHIANNO Sez. Lettera B, così censita al Catasto dei Terreni di detto Comune:

Fg. 9 - particella 139, SEMIN ARBOR, classe 2, Superficie are 05 ca 35. R.D. Euro 3,32, R.A. Euro 2,21.

Coerenze da nord come da scheda: a nord confina con i mappali n. 2031 e n. 2030, a sud confina con i mappali nn. 2022,3347, ad est confina con il mappale n. 2023, ad ovest confina con i mappali nn. 3954,2261.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (22/02/2021), l'unità immobiliare sita in Maccagno con Pino e Veddasca via Catenazzi n. 14, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 4 - particella 6 – sub 501, risulta corrispondente alle schede catastali in atti.

Alla data del sopralluogo (25/02/2021), l'unità immobiliare sita in Varese, via Donizetti n. 7, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 11 - particella 387 – sub 34, non risulta corrispondente alle schede catastali in atti, in quanto la scheda catastale non risulta aggiornata con il progetto presentato in Comune di Varese. Bisognerebbe eseguire l'aggiornamento della nuova scheda planimetrica. L'importo per eseguire tale lavoro ammonta ad € 800,00.

Alla presente si allegano le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa.
(Allegato n. 1).



È stato inoltre richiesto il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito nel Comune di Gazzada Schianno, che si allega alla presente relazione peritale.
(Allegato n. 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona centrale 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

Gli immobili risultano di pertinenza della debitrice signora _____ nata a _____
il _____ C.F.: _____ residente a _____
come risulta dal certificato di residenza storico allegato alla presente.

(Allegato n. 3).

La debitrice signora _____ possiede i seguenti diritti sui beni immobili:

- Nuda proprietà per l'intero dell'immobile sito nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca (VA), via Aquilino Catenazzi 14;
- Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Varese (VA), Via Gaetano Donizetti n. 7;
- Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Gazzada Schianno (VA), censito nel Catasto Terreni di detto Comune.

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 22/02/2021 presso l'unità immobiliare sita in Maccagno con Pino e Veddasca, via Catenazzi n. 14, 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 reperita la signora _____ usufruttuaria. Il rinvenuto mostrava la



massima collaborazione e disponibilità al Custode Giudiziario venendo informato di tutte le responsabilità e doveri riguardanti l'occupazione di un immobile pignorato ed oggetto di esecuzione, anche in merito agli accessi in loco con eventuali possibili acquirenti interessati alla visione dei locali.

Veniva altresì informato il rinvenuto che è Sua facoltà ai sensi dell'art. 495 c.p.c. allo scopo di evitare la vendita forzata, di versare un importo pari ad 1/6 dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di 48 rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza già fissata ex Art. 569 c.p.c. La vendita dei locali potrà essere quindi evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c.

In data 25/02/2021, il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso il compendio oggetto di procedura sito in Varese, Via Donizetti, 7, accompagnato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato custode del Giudice ai sensi dell'art. 559 e ss. cpc, sig. Thomas Marocco, che lo assisteva nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima.

Alla presenza del sig. _____ (conduttore), l'esperto nominato ha regolarmente svolto le necessarie operazioni peritali senza alcuna difficoltà.

Il rinvenuto mostra la massima collaborazione e disponibilità venendo informato di tutte le responsabilità e doveri riguardanti l'occupazione di un immobile pignorato ed oggetto di esecuzione, anche in merito agli accessi in loco con eventuali possibili acquirenti interessati alla visione dei locali.

Veniva altresì informato il rinvenuto che è Sua facoltà ai sensi dell'art. 495 c.p.c. allo scopo di evitare la vendita forzata, di versare un importo pari ad 1/5 dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di 36 rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza già fissata ex Art. 569 c.p.c. La vendita dei locali potrà essere quindi evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c.

I verbali di sopralluogo vengono allegati alla presente relazione peritale.

(Allegato n. 4)

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** di ipoteca giudiziale nn. 21039/3493 in data 22 novembre 2019, per euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo per euro 711.602,00 (settecentoundicimilaseicentodue virgola zero zero) a favore della Società "Tiberio Spv Srl", (con annotazione a favore della creditrice odierna precedente), con sede in Conegliano, codice fiscale: 09664720969, a carico dei signori

4.2.2. Pignoramenti:

- **Trascrizione** nn. 10073/6643 in data 21 luglio 2020, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Iside Spe S.r.l.", con sede in Milano, codice fiscale: 10759040966, a carico della signora , sopra generalizzata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute:

Lo scrivente non è in condizioni di poter verificare la posizione debitoria per l'immobile sito in Varese, in quanto da controlli e indagini non è stato possibile reperire il nome dell'amministratore, poiché in zona non è presente la targhetta con il nominativo. Chiedendo sempre in zona, nessuno ha saputo dire nulla a riguardo e anche la G.I.V.G. non è in possesso del nome dell'amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Gli immobili sono provvisti di tutti i requisiti atti ad abbattere tutte le barriere architettoniche per i soggetti diversamente abili.

Attestazione prestazione energetica

L'unità immobiliare sita nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca è dotata di



impianto di riscaldamento e ACS autonomi.

L'attestato di prestazione energetica registrato il 22/08/2014 codice identificativo 1214200003217 classe energetica G, EP gl. Nren 238,77 kWh/m²anno, valido fino al 15/05/2027 secondo termini di legge, risulta allegato all'atto di provenienza del Notaio Vito Candiloro, Repertorio n. 46318, Raccolta n. 15895, del 06/11/2017; trascritto a Varese con nota in data 9 novembre 2017 ai nn.ri 20505/13858.

L'unità immobiliare sita nel Comune di Varese è dotata di impianto di riscaldamento e ACS autonomi. L'attestato di prestazione energetica non è stato reperito.

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 dalla scrivente, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- **Ente immobiliare posto in Comune di Maccagno con Pino e Veddasca** così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione Urbana MS, Foglio 4, particella 6 sub. 501, z.c. 1, VIA AQUILINO CATENAZZI n. 14, piano T-1, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita Euro 232,41;

Attuale intestazione catastale:

nata a _____ il _____ - codice fiscale: _____

- **Usufrutto per 1/1;**

nata a _____ il _____ - codice fiscale: _____

- **Nuda proprietà per 1/1.**

- **Ente immobiliare posto in Comune di VARESE**, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune: Sezione Urbana VA, Foglio 11, particella 387 sub. 34, VIA GAETANO DONIZETTI n. 7, piano T, categoria C/1, classe 11, consistenza 43 mq, Superficie catastale totale 57 mq, Rendita Euro 1390,20.

Attuale intestazione catastale: nata a _____ il _____

- codice fiscale: _____ - **Proprietà.**

- **Ente immobiliare posto in Comune di GAZZADA SCHIANO** così censito al



ottobre 1997 ai n.ri 13219/9094 ad esito della quale la particella 6 sub. 501 è stata attribuita alla signora _____, sopra generalizzata.

Il signor _____ sopra generalizzato, divenne proprietario della suddetta particella in forza di atto in autentica 31 gennaio 1968 n. 35661 di repertorio dottor Riccardo Morganti, Notaio in Luino, trascritto a Varese con nota in data 5 febbraio 1968 ai n.ri 1002/877.

✓ Continuità delle trascrizioni: **SI**

Sono stati reperiti i seguenti atti di provenienza, che si allegano in copia alla presente relazione peritale. (**Allegato n. 5**)

- Notaio Dott. **VITO CANDILORO**, Repertorio n. **46318**, Raccolta n. **15895**, del **06/11/2017**; trascritto a Varese con nota in data 9 novembre 2017 ai nn.ri **20505/13858**.

- Notaio Dott. **GIACOMO LONGO**, Repertorio n. **29479**, Raccolta n. **6289**, del **15/07/2005**, trascritto a Varese con Nota in data 29 luglio 2005 ai nn.ri **22296/12718**.

- Notaio Dott. **LUCIANO GIACCARI**, Repertorio n. **244609** del **03/06/1994**; trascritto a Varese con Nota in data 2 luglio 1994 ai nn.ri **9090/6609**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Maccagno con Pino e Veddasca e di Varese, per la visione della documentazione in data 27/01/2021.

Come rinvenuto dagli uffici preposti si riporta quanto segue.

In data 02/02/2021 il Geom. Chiara Scaramuzzi dell'ufficio tecnico del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca comunicava quanto segue a mezzo e-mail:

"...le pratiche relative all'accesso agli atti richieste sono pronte per la visione.

Si tratta di un condono per l'avvenuta realizzazione di fabbricato ad uso autorimessa, oggetto di successiva richiesta di archiviazione con intenzione di demolizione.

La seconda pratica riguarda la posa di canna fumaria".

In data 03/03/2021 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Varese e veniva reperita la seguente documentazione:

- **Richiesta concessione per adeguamento sanitario ed intervento di straordinaria manutenzione L. 457/78 –progetto n. 266/1993;**

Alla presente, si allegano istanze di accesso agli atti e la documentazione reperita in Comune di Varese.

(**Allegato n. 6**)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Alla data del sopralluogo (22/02/2021), l'unità immobiliare sita in Maccagno con Pino e Veddasca, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 4 - particella 6 – sub 501, risulta corrispondente alle schede catastali in atti.

Alla data del sopralluogo (25/02/2021), l'unità immobiliare sita in Varese censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 11 - particella 387 – sub 34, non risulta corrispondente alle schede catastali in atti, in quanto la scheda catastale non risulta aggiornata con il progetto presentato in Comune di Varese.

Bisognerebbe eseguire l'aggiornamento della nuova scheda planimetrica. L'importo per eseguire tale lavoro ammonta ad € 800,00.

DESCRIZIONE:

Lotto A - Negozio sito nel Comune di Varese

Il negozio è così suddiviso: un ampio locale facente funzione di ingresso, un altro locale sul retro con annesso bagno. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 58.60 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 57.00.

Lotto B - Appartamento sito nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca

L'appartamento è così suddiviso: un ingresso con locali censiti come cucina, bagno ed ulteriori tre stanze. Al presente immobile è annessa una cantina di proprietà esclusiva. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 98.25 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 116.10.

Lotto C - Terreno sito nel Comune di Gazzada Schianno

Il terreno oggetto di valutazione è inserito in un contesto immobiliare ben definito e presenta una forma regolare. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 535,00 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 535,00.

Caratteristiche descrittive delle unità immobiliari:

Lotto A - Negozio sito nel Comune di Varese

La pavimentazione risulta in ceramica.

Le pareti risultano intonacati a civile e tinteggiati.

I soffitti nella prima porzione di negozio presentano delle finiture in legno mentre nella seconda porzione troviamo un soffitto a volte in mattoni pieni a vista.

Il rivestimento del bagno risulta essere in piastrelle di ceramica di colore chiaro per



un'altezza di circa metri 1,80.

Gli infissi d'accesso al negozio sono a battente in alluminio, verniciati con pigmentazione oleosa scura, in buone condizioni mentre gli infissi interni sono di legno verniciati con pigmentazione oleosa chiaro scura.

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 autonomo, tramite caldaia murale installata nel locale bagno. È irradiato nei vari locali tramite radiatori in alluminio. Certificazione non rinvenuta.

Al fabbricato in oggetto si accede tramite un loggia comune. La pavimentazione della corte comune risulta essere realizzata in autobloccanti di colorazione scura.

Il rivestimento delle facciate è intonacato e tinteggiato con tempera di colore chiaro. Alla base, per un'altezza di circa cm 2.00, sono posizionate delle lastre in sasso. Il tutto in buone condizioni.

Lotto B - Appartamento sito nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca

La pavimentazione risulta in ceramica.

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

Il rivestimento del bagno risulta essere in piastrelle di ceramica di un solo colore scuro, per un'altezza di tutte le pareti.

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

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 autonomo, 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 in sasso esterna.

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

Al piano terra sono posizionate delle lastre in pietra. Il risulta non in buone condizioni di conservazione.

Lotto C - Terreno sito nel Comune di Gazzada

Il terreno oggetto di valutazione è inserito in un contesto immobiliare ben definito e presenta una forma regolare. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 535,00 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 535,00.

Si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica, già allegato alla presente relazione



peritale:

**“COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO – PROVINCIA DI VARESE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
N.3-U/2021,**

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Vista la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata in data 28/01/2021 prot.611 dal geom. Marcello Federiconi - in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Varese - Procedura Esecutiva 106/2020 RGE - del terreno di cui al mapp.139 - NCT fg.4 sez. SC;

Visto l'estratto di mappa riguardante i terreni, allegato all'istanza;

Visto il P.G.T. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 08/03/2019 ad oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva 1^ Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T)", ai sensi della Legge Regionale 11/03/2005 n.12 e s.m.i.;

Vista l'avvenuta pubblicazione dell'approvazione del P.G.T. vigente sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n.35 in data 28/08/2019; Tenuto conto della tolleranza di sovrapposizione tra le cartografie di mappa, del rilievo aerofotogrammetrico e del P.G.T.;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto l'art.30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;

Visti gli artt.107 e 109 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del terreno sopra indicato è la seguente:

- mapp.139 - fg. 4 - NCT sez. Schianno

ARD - Ambito della residenza densa - art.16 dell'Apparato Normativo del P.d.R.

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti dalla Legge. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Giuseppe F. Capellini

Gazzada Schianno, 11 febbraio 2021”.

Alla presente si allegano i rilievi fotografici inerenti al Lotto A (**Allegato n.7**) e al Lotto B (**Allegato n. 8**).

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 circa | Coefficiente | Superficie commerciale lorda circa |
|---------------|-------------------------|------------------------------|--------------|--|
| NEGOZIO | Sup. lorda di pavimento | 58.57 | 100% | 58.57 |
| TOTALE | | 58.57 mq | | 58.57 mq Arrotondata 58.60 mq |

LOTTO B

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda circa | Coefficiente | Superficie commerciale lorda circa |
|---------------|-------------------------|------------------------------|--------------|--|
| APPARTAMENTO | Sup. lorda di pavimento | 91.70 | 100% | 91.70 |
| BALCONE | Sup. lorda di pavimento | 4.00 | 30% | 1.20 |
| BALCONE | Sup. lorda di pavimento | 5.00 | 30% | 1.50 |
| CANTINA | Sup. lorda di pavimento | 15.40 | 25% | 3.85 |
| TOTALE | | 116.10 mq | | 98.25 mq Arrotondata 98.30 mq |

LOTTO C

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda circa | Coefficiente | Superficie commerciale lorda circa |
|---------------|-------------------------|------------------------------|--------------|--|
| TERRENO | Sup. lorda di pavimento | 535.00 | 100% | 535.00 |
| TOTALE | | 535.00 mq | | 535.00 mq Arrotondata 535.00 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 - Negozio sito nel centro di Varese

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------|---|------------------------|---------------------------|
| Negozio | Mq 58.60 | 1.525,00 € | 89.365,00 € |
| TOTALE | Mq 58.60 | 1.525,00 € | 89.365,00 € |



Lotto B - Abitazione sita nel Comune di Maccagno con Pino e Veddasca

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Abitazione di tipo civile con 2 balconi e cantina | Mq 98.30 | 1.000,00 € | 98.300,00 € |
| TOTALE | Mq 98.30 | 1.000,00 € | 98.300,00 € |

Lotto C - Terreno sito nel Comune di Gazzada Schianno

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno | Mq 535.00 | 90.00 € | 48.150,00 € |
| TOTALE | Mq 535.00 | 90.00 € | 48.150,00 € |

Il valore di stima delle unità immobiliari esegutate è pari a € **235.815,00**.

Dal valore stimato delle unità immobiliari devono essere detratte le spese per l'aggiornamento della scheda catastale pari ad € 800,00, quindi il valore definitivo risulta pari a € 235.015,00 arrotondato per difetto ad € **235.000,00**.

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. 9)

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

(Allegato n. 10)



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. 11)

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, li 25 marzo 2021

L'esperto nominato
Geom. Marcello Federiconi



ELENCO ALLEGATI:

- ❖ **Allegato n. 1: Visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa**
- ❖ **Allegato n. 2: Certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Gazzada Schianno**
- ❖ **Allegato n. 3: Certificato di residenza storico e certificato stato di famiglia**
- ❖ **Allegato n. 4: Verbali di sopralluogo**
- ❖ **Allegato n. 5: Atti di provenienza**
- ❖ **Allegato n. 6: Accesso agli atti**
- ❖ **Allegato n. 7: Rilievo fotografico Lotto A**
- ❖ **Allegato n. 8: Rilievo fotografico Lotto B**
- ❖ **Allegato n. 9: Check list**
- ❖ **Allegato n. 10: Invio perizia alle parti**
- ❖ **Allegato n. 11: 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)**



Geom. MARCELLO FEDERICONI

Via Paravicini n. 11

21100 VARESE (VA)

Tel. 0332/286090

Pec: marcello.federiconi@geopec.it

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2020 R.G.E

PROMOSSA DA

ISIDE SPE S.R.L.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. FABRIZIO CARBONETTI

Con l'Avv. UGO MARIA GIORDANO

Con l'Avv. LORENZO MARCOALDI

Con Avv. ANNALISA CARU'

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. DAVIDE ALVIGINI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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 05/01/2021, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Davide Alvigini.



In data 25/03/2021 ho ricevuto a mezzo email dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'Art. 559 e ss cpc, copia del contratto di locazione per uso commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Varese, via Donizetti n. 7.

In detta scrittura risultano evidenziati i punti principali di gestione, le spese da sostenere e la quota di spettanza dell'amministratore.

Ho cercato, in modo insistente, di conoscere il nome dell'amministratore. Né il sottoscritto, né i componenti della GIVG – Gestione Istituti Vendite Giudiziarie – sono riusciti a farcelo sapere.

L'unica cosa certa è che le spese riguardanti l'amministrazione: **“si presumono in Euro 540,00 (cinquecentoquaranta/00) annue salvo conguaglio e che verranno corrisposte al locatore in corrispondenza del canone di locazione in rate di euro 45,00 (quarantacinque/00) mensili”**.

Mi permetto di inviarle la copia ricevuta, utile per concludere la controversia.

Dichiarandomi a disposizione, per le direttive che il Sig. Giudice vorrà impartire, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Con Stima

Varese, li 26 marzo 2021

L'esperto nominato

Geom. Marcello Federiconi



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

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2020 R.G.E

PROMOSSA DA

ISIDE SPE S.R.L.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. FABRIZIO CARBONETTI

Con l'Avv. UGO MARIA GIORDANO

Con l'Avv. LORENZO MARCOALDI

Con Avv. ANNALISA CARU'

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. DAVIDE ALVIGINI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

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 05/01/2021, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Davide Alvigini.



In data 10/06/2021 durante l'udienza inerente alla pratica in oggetto, il Giudice Dott.ssa Elisabetta Chiodini chiedeva allo scrivente di integrare la perizia redatta e depositata, con il calcolo della nuda proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Maccagno con Pino e Veddasca, Sez. Urbana MS, Via Aquilino Catenazzi n. 14, così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

AGENZIA ENTRATE

Direzione Provinciale di Varese

Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2021

Dati della richiesta Comune di MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA (Codice M339)

Provincia di VARESE

Catasto Fabbricati Sez. Urb. MS Foglio 4 Particella 6 sub 501

INTESTATI

1 nata a il

(8) Usufrutto per 1/1

2 nata a il

(2) Nuda proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI

| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. |
|---|----------------|--------|------------|-----|------------|
| 1 | MS | 4 | 6 | 501 | 1 |



DATI DI CLASSAMENTO

| Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|-----------|--------|-------------|--------------------------|----------|
| A/4 | 7 | 5 vani | Totale 99 m ² | € 232,41 |

Totale escluse aree

Scoperte 97 m²

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA AQUILINO CATENAZZI N. 14 piano T – 1

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI

| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. |
|---|----------------|--------|------------|-----|------------|
| 1 | MS | 4 | 6 | 501 | 1 |

DATI DI CLASSAMENTO

| Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-----------|--------|-------------|----------|
| A/4 | 7 | 5 vani | € 232,41 |

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015 L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno Con Pino E Veddasca M339 (n. 6/2015).

Indirizzo VIA AQUILINO CATENAZZI N. 14 piano T – 1

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M.) 701/94)

Situazione degli intestati dal 06/11/2017



N. DATI ANAGRAFICI

1 nata a il

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI (8) Usufrutto per 1/1

2 nata a il

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI (2) Nuda proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/11/2017 Repertorio n. 46318 Rogante CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 13858.1/2017).

Situazione degli intestati dal 04/12/2016

N. DATI ANAGRAFICI

1 nato a il

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per ½ fino al 06/11/2017

2 nata a il

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per ½ fino al 06/11/2017

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/2016 protocollo n. VA0078253 in atti dal 29/06/2017 Repertorio n. UU Sede GAVIRATE Volume 9990 n. 653 del 14/06/2017 SUCC. DI BERTOLI ALFA (n.



9744.1/2017)

Situazione degli intestati dal 14/10/2015

1 nata a il

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 fino al 14/12/2016

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2014 in atti dal 14/10/2015 Registrazione L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno con Pino e Veddasca M339 (n. 6/2015).

Il CTU procedeva al calcolo del valore della nuda proprietà, come segue:

- A) VALORE DELL'IMMOBILE come da perizia di stima = **98.300,00 €**
- B) Tasso di interesse legale = **0,01%**
- C) Età del beneficiario dell'usufrutto: **65 anni** coefficiente corrispondente all'età del beneficiario= **5000**
- D) Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = **98.300 x 0,01% = 9,83**
- E) Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = **9,83 x 5000,00 = 49.150,00 €**
- F) Valore della nuda proprietà = valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E) = **98.300,00 € - 49.150,00 € = € 49.150,00 €**

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Valore della piena proprietà | 98.300,00 € |
| Età dell'usufruttuario | 65 anni |
| Tasso di interesse legale | 0,01% |
| Coefficiente moltiplicatore | 5000 |
| Valore dell'usufrutto | 49.150,00 € |
| Valore della nuda proprietà | 49.150,00 € |

Il valore della nuda proprietà è pari ad **49.150,00 €**.



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, li 15 giugno 2021

L'esperto nominato
Geom. Marcello Federiconi



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

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2020 R.G.E

PROMOSSA DA

ISIDE SPE S.R.L.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. FABRIZIO CARBONETTI

Con l'Avv. UGO MARIA GIORDANO

Con l'Avv. LORENZO MARCOALDI

Con Avv. ANNALISA CARU'

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. ELISABETTA

CHIODINI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

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 05/01/2021, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Davide Alvigini.

In data 21/07/2021 l'Avv. Alberto Valenziano in qualità di delegato alla vendita, chiedeva allo scrivente di esporre in modo analitico gli indici di fabbricabilità del terreno sito in Gazzada Schianno, distinto col mappale 139 fg 4 NCT sezione SCHIANNO.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 23/07/2021 lo scrivente si recava presso il terreno ubicato in Gazzada Schianno con l'Ausilio del custode giudiziario Daniele Segato.

Impossibilitati ad accedere al terreno oggetto di esecuzione, si riscontrava la presenza di una serra realizzata in tubolari di ferro e rivestimento in cerone per serre, non stabilmente infissa al suolo, che può essere rimossa in qualsiasi momento.

Il terreno risulta recintato con rete metallica e paline.

Il cancellone d'accesso è in ferro.

Si accede al suddetto terreno mediante una traversa di via Matteotti che per un pezzo si presenta asfaltata ed il resto risulta in ghiaietto misto terra battuta.

Di tutto ciò, alla presente si allegano n. 2 fotografie, eseguite dall'esterno del terreno.





DESTINAZIONE URBANISTICA E P.D.R. (PIANO DELLE REGOLE)

Nello specifico, il Comune di Gazzada Schianno dichiara che la zona risulta essere sita in ambito della residenza densa – art. 16 dell'apparato normativo del P.d.R.

Il sottoscritto perito estimatore, di seguito, allega la spiegazione dell'ADR e gli indici di fabbricabilità insistenti in quella zona.

ART. 16 ARD AMBITO DELLA RESIDENZA DENSA

1. Per ambito della residenza densa si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo di impianto non omogeneo, con manufatti realizzati nel primo e secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici. Comprende inoltre le porzioni del tessuto consolidato a maggiore densità edilizia risultato di episodi lottizzatori prevalentemente ascrivibili agli anni 70-80.

2. In questo ambito, connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione non si interpongono aree interstiziali libere.

Nell'ambito della residenza densa, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e moderato ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- e) la formazione di un patrimonio edilizio incrementale di elevata qualità.

ART. 17 NORME GENERALI PER L'AMBITO DELLA RESIDENZA DENSA

1. All'interno degli ambiti della residenza densa sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art.60 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al 20% del Volume esistente anche su corpo indipendente, perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico paesaggistico e prestazionale dell'edificio secondo i criteri stabiliti all'art. 37. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. È altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

E inoltre consentita la nuova costruzione (in ampliamento o in corpo di fabbrica autonomo) a saturazione dell'indice di zona.

La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto o dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,55 \text{ mc/mq}$
- b) Indice di edificabilità fondiaria massima $E_f \text{ max} = 0,80 \text{ mc/mq}$ così ottenuto:

$$E_f \text{ max} = E_f + I_{prQ}$$

Dove I_{prQ} = indice di premialità qualitativa

$I_{prQ}(\text{massimo}) = 0,25 \text{ mc/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dell'art. 37 del PDR

- c) Indice di permeabilità I_p 35%;
- d) Indice di copertura I_c 50%
- e) Altezza massima H = altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 8,00

3. Nell'ambito della residenza densa, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario con le stesse regole applicabili negli ambiti storici. Sono escluse funzioni terziarie con $C_u A$.

4. All'interno dell'ambito sono inoltre individuate:

Destinazioni speciali

- C Attività commerciali
- T Attività ricettive alberghiere;

Emergenze puntuali

- Distribuzione di carburanti in ambito urbano;
- P Attività produttive incompatibili (di cui si auspica il trasferimento in ambito più propriamente produttivo);

CALCOLI INDICI FONDIARI

IF (Indice fondiario)
SLT (Superficie lotto terreno)
HV (altezza virtuale)

Formula = IFxSLT

0,55 Mc x 535,00 Mq = 294,25 Mc

Formula = 294,25 Mc/HV

294,25 Mc/3,00 M = 98,08 Mq

La superficie edificabile in Mq risulta di **98,08**.

Si precisa inoltre che prima di procedere alla realizzazione dei mq sopra indicati, l'acquirente dovrà verificare il rispetto delle distanze minime fra i vari confinanti. Tale verifica non è stata possibile in quanto non si è potuto accedere al terreno.

Dichiarandomi a disposizione, per le direttive che il Sig. Giudice vorrà impartire, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti

Con stima

Varese, li 26/07/2021

L'esperto nominato
Geom. Marcello Federiconi

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

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2020 R.G.E

PROMOSSA DA

ISIDE SPE S.R.L.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. FABRIZIO CARBONETTI

Con l'Avv. UGO MARIA GIORDANO

Con l'Avv. LORENZO MARCOALDI

Con Avv. ANNALISA CARU'

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. ELISABETTA

CHIODINI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

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 05/01/2021, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Davide Alvigini.

In data 04/08/2021 l'Avv. Alberto Valenziano in qualità di delegato alla vendita, chiedeva allo scrivente di esporre lo stato di occupazione del bene immobile (terreno) sito nel comune amministrativo e censuario di Gazzada Schianno, distinto col mappale 139 fg 4 NCT sezione SCHIANNO.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE IMMOBILE (TERRENO)

Come già riportato nella prima perizia di valutazione mediate trascrizione di visura catastale il terreno oggetto risulta intestato alla Sig.ra **nata a**

il

(1) Proprietà per 1/1.

Effettuato il sopralluogo in data 23/07/2021 con l'Ausilio del custode giudiziario Daniele Segato, si è proceduto ad un colloquio telefonico con la proprietaria la quale affermava che il **terreno è regolarmente utilizzato da ella e non da terzi.**

A completamento di quanto si allega la visura catastale.

Dichiarandomi a disposizione, per le direttive che il Sig. Giudice vorrà impartire, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti

Con stima

Varese, li 04/08/2021

L'esperto nominato
Geom. Marcello Federiconi