

Massimiliano ANNONI  
**ARCHITETTO**  
Via A.Diaz n. 17/a  
21046, Malnate (Va)  
Telefono 348/3175226  
annonimassimiliano@tin.it  
massimiliano.annoni@archiworldpec.it  
C.F. NNNMSM64S23L682M  
P. IVA 02573520125

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

**R.G.E. 03/2026**

Dott. Giacomo Puricelli

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

AMCO-asset Management Company spa

Sig. [REDACTED] [REDACTED]

Massimiliano Arch. Annoni



All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 31.01.2026 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l'incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Thomas Marocco dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) - in merito all'incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento.

Il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 23.02.2025 , e non avendo trovato nessuno, un secondo accesso in data 09.03.2026

- B) Esaminare – prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l' atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell' Agenzia del Territorio:**

**a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;**

L'Atto di Pignoramento (vedi all. n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (all. n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 20.01.2026 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) (all. n. 3), Nell'Atto di Pignoramento viene pignorata la quota della piena proprietà.

In Comune di Varese (VA), via Vincenzo Vela n.22.

**CATASTO FABBRICATI**

1) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 13** via Vincenzo Vela n. 22

cat A/2, cl 2, vani 4, Piano 2-S1- rendita € 382,18.

unità immobiliare abitativa situata a Piano Secondo composta da:

Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno,bagno e camera, con annesso altro locale cantina a Piano Interrato

2) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 12** via Vincenzo Vela n. 22

cat C/6, cl 8 , mq 10 (catastali mq 10) Piano S1 rendita € 41,32.

autorimessa a Piano Interrato con accesso carraio dal cortile condominiale

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

I beni oggetto di espropriazione corrispondono ai dati catastali ed a quanto desunto dai registri Immobiliari e definiscono:

**CATASTO FABBRICATI**

1) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 13** via Vincenzo Vela n. 22

cat A/2, cl 2, vani 4, Piano 2-S1- rendita € 382,18.



2) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5  
**mappale n. 400 sub 12** via Vincenzo Vela n. 22  
cat C/6, cl 8 , mq 10 (catastali mq 10) Piano S1 rendita € 41,32.

**c. I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**

Dal confronto tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e quanto desunto dalle Visure storiche per immobile (Vedi allegato n. 4 e n. 4bis) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in risposta al quesito precedente.

**d. Le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all'Esecutato (vedi allegato n.10):

1) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]) in forza di **Atto** notarile pubblico di **compravendita** del **20.09,2000**, rogante dott. ssa Bellorini Franca , notaio in Varese, rep 46418 **trascritto a Varese il 21.09.2000** ai nn.14835/9417-

**Da**

**Descrizione** [REDACTED] ?)  
L'atto viene acquistato, per diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni :

Appartamento al secondo piano con annessa cantina al piano cantinato ed una autorimessa al piano cantinato, il tutto così censito:

NCEU Varese sez.Masnago f.5

**Mappale 400 sub 13**

Piano secondo- sotterraneo primo cat A/2 cl 2 vani 4 rcl € 382,18

**Mappale 400 sub 12**

Piano sotterraneo primo cat C/6 cl 8 mq 10 rcl € 41,32

**CONFINI:**

- dell'appartamento:unità immobiliare di proprietà di terzi,vano scala comune e prospetto su area comune sui restanti lati
- della cantina:corridoio comune, vano cantina annesso ad unità immobiliare di proprietà di terzi, terrapieno ed altro vano cantina annesso ad unità immobiliare di proprietà di terzi
- dell'autorimessa: cortile comune su due lati autorimessa di proprietà di terzi e corridoio comune.

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

La proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo all'esecutato:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED])  
per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

**f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- **Indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati:**



La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all' Esecutato:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████) in forza di Atto notarile pubblico di compravendita del 20.09.2000, rogante dott Bellorini Franca, notaio in Varese, rep 46418 trascritto a Varese il 21.09.2000 al nn.14835/9417-  
Da

Nell'atto viene acquistato, per diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni

**1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.5**

**mappale n. 400 sub 13** via Vincenzo Vela n. 22

cat A/2, cl 2, vani 4, totale 70 mq totale escluse le aree scoperte 67mq

Piano 2-S1- rendita catastale € 382,18

**2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.5**

**mappale n. 400 sub 12** via Vincenzo Vela n. 22

cat C/6, cl 8, 10 mq sup.catastale 10 mq

Piano S1- rendita catastale € 41,32

#### VARIAZIONI CATASTALI

**1) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.5**

**mappale n. 400 sub 13** via Vincenzo Vela n. 22

-**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 09.11.2015 inserimento in visura dati di superficie

-**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

-**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 23.01.1985 in atti dal 12.11.1999 - FRAZIONAMENTO (L.154/88PF98) (n.35.1./1985).

**2) N.C.E.U.comune di Varese foglio n.5**

**mappale n. 400 sub 12** via Vincenzo Vela n. 22

-**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 09.11.2015 inserimento in visura dati di superficie

-**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

-**Dati derivanti da :** IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987

Mappali terreni correlato

Codice L 682 sez G foglio n.9 mapp.le 400

- **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;**

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente perizia al ventennio essi sono in capo al debitore in forza atto notarile pubblico di compravendita

#### **C) Verificare, anche con controlli presso l' ufficio tecnico del Comune:**

##### **a. La regolarità edilizia e urbanistica;**



Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Varese richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.  
Tale richiesta è stata evasa il 14.04.2026 ed in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 e 5 bis- Richiesta di Accesso agli Atti -Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

- 1) Licenza Edilizia per costruzione fabbricato di abitazione del 19.09.1959 prot.22064
- 2) PGN 23589/1985 del 05.11.1985 art 48

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo risulta confermata la regolarità urbanistica così come quella catastale (vedi allegato n. 9 - schede catastali).

E' pertanto **possibile confermare sia la Regolarità Catastale dell'immobile che la regolarità Urbanistica**

**b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;**

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità rilasciata in data 01.09.1961 dal Comune di Varese

**c. I costi delle eventuali sanatorie;**

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è conforme urbanisticamente.

**d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);**

Nulla si evince al riguardo.

**e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;**

Nulla si evince al riguardo.

**D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.;**

Il Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Varese - lo strumento di pianificazione territoriale vigente - classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zone "TUC-R1", normati dall'art.29 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 6 - estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, non si rilevano vincoli particolari che interessino l'unità immobiliare.

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

**a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;**

Il giorno 09.03.2026 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 7 - Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario - il Sig.Thomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - e dell'esecutato ha effettuato l'accesso all'immobile; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegate all'ultima pratica edilizia depositata, ed è stato inoltre effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.



**b. Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;**

In occasione del sopralluogo effettuato, il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 8 - Relazione fotografica).

**c. Accertare lo stato di conservazione;**

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata abitata dall'inquilina

La porzione abitativa quindi risulta essere arredata ed utilizzata come abitazione.

L'APPARTAMENTO è situato al PIANO SECONDO (il fabbricato si compone di Piano Rialzato, Primo e Secondo) ed è in buono stato di conservazione, le finiture sono obsolete ma ben tenute, in cucina la caldaia murale a condensazione ha una inusuale uscita fumi in facciata, non ne è stata reperita la relativa Certificazione, il bagno con vasca, è stato riadattato mediante la colorazione delle piastrelle con gusto moderno

La piccola CANTINA a Piano Interrato risulta essere imbiancata, priva di umidità e parzialmente ingombra di suppellettili di proprietà dell'inquilina,

L'AUTORIMESSA (h 2,30 circa) risulta essere di piccole dimensioni rispetto agli standard attuali, è provvista di basculante in lamiera verniciata, pavimento in battuto di cemento, vi si accede dal corsello condominiale retrostante l'edificio, nella porzione retrostante del locale si notano due tubazioni in rame a soffitto che potrebbero essere state posizionate per realizzare un allacciamento ad un calorifero a Piano Rialzato di altra unità.

L'unità immobiliare nel suo complesso risulta quindi attualmente in stato di conservazione buono, l'immobile, un fabbricato edificato negli anni '60 è di media qualità costruttiva.

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

Come anticipato l'accesso l'immobile è stato garantito dall'es

dell'immobile, il SOTTOSCRITTO

... , che abita l'immobile in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (4+4) in essere dal 01.10.2019 al 30.09.2023, prorogato con scadenza al 30.09.2027 in data 22.09.2023, codice identificativo registrazione TPJ19TC06791000II (vedi ALL. 11) con un canone annuo di € 3.840,00 da corrispondersi in dodici mensilità di € 320,00 ciascuna.

**Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 09.03.2026, il Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Thomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali: il custode ha fornito all'esecutato, il sig. [REDACTED] e all'inquilina [REDACTED] tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall'Art. 495 C.p.c. e si è informato lo stesso che all'udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

**F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:**

**a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**



L'immobile è parte di un condominio, "Condominio Via Vela 22", .. ha una quota millesimale attribuita di 129,78/1000

- le spese condominiali ordinarie ammontano a € 8.843,47 complessive, la quota parte di competenza corrisponde a circa € 681,40 (vedi ALL. 12).

**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);**

Vi sono spese condominiali insolute a carico dell'esecutato, che ha concordato un piano di rientro per € 250,00 mensili, attualmente, come da comunicazione dell'amministratore pro tempore il **debito residuo** ammonta a € 1.957,07.

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

L' appartamento è abitato dall'inquilina.

In allegato copia del contratto di locazione (ALL 11)

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

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

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

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

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

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

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

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

**F**

per la quota della piena proprietà

▪ **"Descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;**

Appartamento al Secondo Piano con annessa cantina ed autorimessa al Piano Interrato, millesimi di competenza attribuiti 129,78/1.000



## CATASTO FABBRICATI

NCEU Varese sez. Masnago f.5

### **1) Mappale 400 sub 13**

Appartamento composto da: ingresso, cucina e soggiorno con affaccio su balcone, camera e bagno oltre cantina a piano interrato

Piano secondo- sotterraneo primo cat A/2 cl 2 vani 4 rcl € 382,18

### **2) Mappale 400 sub 12**

box

Piano sotterraneo primo cat C/6 cl 8 mq 10 rcl € 41,32

#### CONFINI:

-dell'appartamento: unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune e prospetto su area comune sui restanti lati

-della cantina: corridoio comune, vano cantina annesso ad unità immobiliare di proprietà di terzi, terrapieno ed altro vano cantina annesso ad unità immobiliare di proprietà di terzi

- dell'autorimessa: cortile comune su due lati autorimessa di proprietà di terzi e corridoio comune

- **Indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**

La costruzione dell'immobile risale al 1959

- **Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Varese richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa il 14.04.2026 e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 5 bis- Richiesta di Accesso agli Atti -Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

1) Licenza Edilizia del 19.09.1959 prot.22064

2) PGN 23589/1985 del 05.11.1985

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo risulta confermata la regolarità urbanistica così come quella catastale

**E' pertanto possibile confermare sia la Regolarità Catastale dell'immobile che la regolarità Urbanistica**

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





Non si tratta di terreno.

**b. Sommara descrizione del bene**

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

**LOTTO A**

Il lotto è costituito da:

-un appartamento a Piano Secondo ed ultimo ,di circa mq 66, oltre ad una cantina a Piano seminterrato L'immobile nel suo complesso sviluppa una superficie commerciale di circa mq 66

-un' autorimessa al piano seminterrato insistente sul cortile condominiale da cui ha accesso carraio, della superficie di circa mq 10,00

La localizzazione della zona è periferica, quartiere Masnago, e garantisce facile accesso, ai Servizi Primari ed alle principali attività commerciali e terziarie raggiungibili in pochi minuti poiché in prossimità della direttrice stradale primaria che conduce al centro di Varese, la zona è fortemente urbanizzata , ben servita dalla viabilità pubblica urbana ed in prossimità sono situati centri commerciali e Servizi.

Il Fabbricato di cui l'immobile è parte si sviluppa su tre piani ,ha accesso dalla via Vela attraverso un percorso pedonale e carraio.

Il percorso pedonale conduce dalla via al prospetto principale ed al vano scala condominiale per l'accesso ai Piani; il percorso carraio conduce alla corte comune per l'accesso al box.

Il fabbricato oggetto di esecuzione, presenta finiture di media qualità: la facciata è ad intonaco color bianco con lesene verticali di separazione e balconi aggettanti, tetto a due falde

Il vano scala condominiale (privo di ascensore), conduce all'appartamento a Piano Secondo: l'appartamento è dotato di porta blindata ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale cucina e soggiorno, locali che affacciano sul balcone, un bagno con vasca e la camera da letto.

Le pavimentazioni sono ancora quelle d'epoca di costruzione, in marmette di graniglia, nell'ingresso e nella camera, mentre il soggiorno è pavimentato in parquet a listelli; la cucina ed il bagno hanno finiture più recenti con pavimenti e rivestimenti in ceramica (il bagno nei toni del glicine e grigio).

I sanitari sono del tipo a terra, il bagno è dotato di vasca, la lavatrice è situata in cucina, le porte interne sono del tipo tamburato, serramenti esterni in legno, color avorio, a vetro semplice e con tapparelle in pvc color verde Italia.

L'unità immobiliare è autonoma per quanto riguarda i Servizi: la caldaia murale a gas, a condensazione, è situata in cucina; lo smaltimento fumi avviene in facciata e non a tetto; i caloriferi sono in ghisa color avorio, gli Impianti Elettrico ed Idrico sono in buono stato di manutenzione ma obsoleti (vedi all. n. 8 - Relazione fotografica).

La piccola cantina a piano seminterrato è intonacata e dotata di illuminazione, la porta di accesso è in legno, a listelli, ed è presente una piccola finestra che garantisce un minimo di illuminazione ed areazione.

Fa parte del lotto, oltre alla unità immobiliare anche un autorimessa a Piano seminterrato (h 2,30 circa) insistente sul cortile comune situato sul retro del fabbricato, il box è dotato di basculante in lamiera preverniciata, ed è pavimentato in battuto di cemento

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è impossibile, a causa delle dimensioni della scala condominiale di accesso; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano Secondo; all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" almeno il servizio



igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto intorno ai € 18.000,00

**c. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:**

L' immobile oggetto di Pignoramento è occupato

da **3)** che abita l'immobile in foza di contratto di locazione ad uso abitativo (4+4) in essere dal **01.10.2019** al 30.09.2023, prorogato con scadenza in data al 30.09.2027, codice identificativo registrazione TPJ19TC06791000II (ALL 11) con un canone annuo di € 3.840,00 da corrispondersi in dodici mensilità di € 320,00

- **Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";**

L' immobile è occupato da terzi, come enunciato in risposta al precedente quesito.

**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;**

L' immobile oggetto di Pignoramento è occupato dall'inquilina, **.....**, che abita l'immobile in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (4+4) in essere dal 01.10.2019 al 30.09.2023, prorogato con scadenza al 30.09.2027 in data 22.09.2023, codice identificativo registrazione TPJ19TC06791000II (ALL 11) con un canone annuo di € 3.840,00 da corrispondersi in dodici mensilità di € 320,00, canone in linea con i canoni medi applicati in zona per immobili con caratteristiche similari.

La non immediata disponibilità del bene usualmente viene economicamente quantificata come una percentuale di riduzione del valore dell'immobile proporzionale alla durata residua del contratto; nel caso in esame, stante la vicinanza della data di cessazione del contratto, applicheremo una percentuale del 5%.

**d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d' uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**

Non si evince l'esistenza di alcun vincolo o onere di natura condominiale, né di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; nulla da evidenziare neppure in merito ad eventuali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.



e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA del 14.04.2011 nn.6670/1548** per la complessiva somma di € 252.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni nascente da atto notarile pubblico a rogito dott. Leotta Ignazio, notaro in Varese in data 07.04.2011 rep.38768/13278, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

**Veneto Banca Scpa**- sede Montebelluno (TV) (C.F. 00208740266), domicilio ipotecario in Varese, via Dazio vecchio n.2

Contro:

██████████ ██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)

Grava su:

1) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 13** via Vincenzo vela n. 22

cat A/2, cl 7, vani 4, Piano T-1- rendita € 382,18.

2) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 12** via Vincenzo vela n. 22

cat C/6, cl 10 , mq 10 (catastali mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

- **TRASCRIZIONE - verbale di pignoramento immobiliare del 20.01.2026 nn 878/634**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 27.12.2025, Rep. n. 3795, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

**AMCO-asset Management Company Spa**- sede Milano (C.F. 05828330638), domicilio ipotecario in Sovime srl per AMCO Spa, Piazza G.Bovio n22 CAP 80133 Napoli

Contro:

██████████ ██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)

Grava su:

1) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 13** via Vincenzo vela n. 22

cat A/2, cl 7, vani 4, Piano T-1- rendita € 382,18.

2) N.C.E.U.comune di Varese sez MA foglio n.5

**mappale n. 400 sub 12** via Vincenzo vela n. 22

cat C/6, cl 10 , mq 10 (catastali mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

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;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Varese richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa il 14.04.2026 e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 5 bis- Richiesta di Accesso agli Atti -Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

1) Licenza Edilizia del 19.09.1959 prot.22064

2) PGN 23589/1985 del 05.11.1985

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo risulta confermata la regolarità urbanistica così come quella catastale



**E' pertanto possibile confermare sia la Regolarità Catastale dell'immobile che la regolarità Urbanistica**

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità del fabbricato di cui l'unità in esame è parte; risulta rilasciata in data 11.09.1961.

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Non si tratta di un terreno.

▪ **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);**

L'immobile è conforme urbanisticamente e catastalmente

**g. Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.**

Non è stato possibile reperire copia dell'Attestazione di prestazione energetica dell'unità oggetto di Pignoramento, ma ne sono stati desunti gli estremi indicati nel contratto di locazione, APE Classe energetica G, registrata in data 01.10.2019 dal . al n. di accreditamento 6008.

**h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

▪ **Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso o manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare che costituisce il lotto oggetto della presente perizia, determinata come da D.P.R. n. 138/98, Allegato C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" viene computata con le seguenti modalità:

"[...] Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm [...]"

Applicando i suddetti parametri, nel caso in esame, a partire dalla superficie lorda, quella commerciale risulta calcolata come di seguito:



**LOTTO A**

**1. Appartamento a Piano Secondo - mappale n. 400 sub 13**

| DESTINAZIONE                                | SUP. LORDA |   | COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE |   | SUP. COMM.      |   |
|---------------------------------------------|------------|---|-------------------------------|---|-----------------|---|
| Piano Secondo                               | Mq 61,80   | x | 100%                          | = | Mq 61,80        | + |
| balcone                                     | Mq 7,56    | x | 30%                           |   | Mq 2,27         | + |
| cantina                                     | Mq 8,10    | x | 30%                           |   | Mq 2,43         | + |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b> |            |   |                               | = | <b>Mq 66,50</b> |   |

**2. Box autorimessa - mappale n. 400 sub 12**

| DESTINAZIONE                       | SUP. LORDA |  | COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE |   | SUP. COMM.      |  |
|------------------------------------|------------|--|-------------------------------|---|-----------------|--|
| Autorimessa                        | Mq 10,0    |  | 100%                          |   | Mq 10,00        |  |
| <b>TOTALE SUP. COMMERCIALE BOX</b> |            |  |                               | = | <b>Mq 10,00</b> |  |

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, né indicazioni circa la regolare 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 di stima apportate;**

Per la valutazione complessiva del bene è stata effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche simili nella zona.

L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Varese sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/25, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come D9 - Masnago - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.050,00 ed € 1.250,00 per metro quadrato commerciale, mentre per i box un valore compreso tra € 480,00 ed € 690,00 per metro quadrato commerciale

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, la qualità delle finiture e lo stato manutentivo, il "taglio" dell'abitazione consono ad un investimento locativo, le caratteristiche della zona cui l'immobile è parte si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.250,00/mq commerciale per la porzione residenziale abitabile.

Per il box, vista la scarsità di posti auto in zona, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 690/mq commerciale.

**LOTTO A :**

**Appartamento Piano Secondo - mappale n. 400 sub 13**

**Autorimessa - mappale n. 400 sub 12**

| DESTINAZIONE                          | SUP. COMM. |   | €/mq          |   | VALORE             |   |
|---------------------------------------|------------|---|---------------|---|--------------------|---|
| Appartamento                          | Mq 66,50,  | x | € 1.250,00/mq | = | € 83.125,00        | + |
| autorimessa                           | Mq 10,00   | x | € 690,00/mq   | = | € 6.900,00         | = |
| <b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b> |            |   |               | = | <b>€ 90.025,00</b> |   |



- **Abbattimento forfettario** (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a quanto di seguito:

| LOTTO   | COMPOSIZIONE LOTTO                                                                           | VALORE VENALE |   |    |   | ABBATT. FORFETTARIO |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|----|---|---------------------|
| LOTTO A | Appartamento Piano Secondo<br>- mappale n. 400 sub 13<br>Autorimessa - mappale n. 400 sub 12 | € 90.025,00   | x | 5% | = | € 4.501,25          |

- **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;

**DEPREZZAMENTO in caso di vendita con contratto di locazione in corso**

La non immediata disponibilità del bene usualmente viene economicamente quantificata come una percentuale di riduzione del valore dell'immobile proporzionale alla durata residua, nel caso in esame, stante la vicinanza della data di cessazione del contratto, applicheremo una percentuale del 5%

**Totale deprezzamento 90.125,00 x 5%**

**€ 4.0506,50**

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

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

|                                                 |   |   |                  |   |
|-------------------------------------------------|---|---|------------------|---|
| VALORE VENALE DEL LOTTO                         | = | € | 90.125,00        | - |
| ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale) | = | € | 4.501,25         | - |
| DEPREZZAMENTO LOCAZIONE IN CORSO                | = | € | 4.506,50         | - |
| DEBITO CONDOMINIALE INSOLUTO                    | = | € | 1.957,07         | = |
| <b>VALORE FINALE LOTTO A</b>                    | = | € | <b>79.160,18</b> |   |

Diconsi Euro settantanovemilacentosessanta/18

Che arronderemo ai fini dell'alienazione a **€ 79.000,00 euro settantanovemila/00**

- i. Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;**

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è la piena proprietà

- J) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;**

Vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica.



- k) **Depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica **almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata**, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati depositati in data 22.05.2026.

- L) **Entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;**

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all'Esecutata – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 13 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

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

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

Viene prodotta copia della perizia in conformità a quanto stabilito dalla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008 – vedi allegato n. 12.

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

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Thomas marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 13). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 14).



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

Di seguito l'elenco della documentazione allegata alla relazione tecnica di stima:

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Allegato n. 1           | Atto di Pignoramento                             |
| Allegato n. 2           | Nota Trascrizione Pignoramento                   |
| Allegato n. 3           | Certificazione Notarile                          |
| Allegato n. 4 e n. 4bis | Visure Storiche per immobile                     |
| Allegato n. 5 e 5 bis   | Richiesta di Accesso agli Atti/P.Edilizie        |
| Allegato n. 6           | Estratto PGT                                     |
| Allegato n. 7           | Verbale sopralluogo                              |
| Allegato n. 8           | Relazione fotografica                            |
| Allegato n. 9           | Schede Catastali                                 |
| Allegato n. 10          | Atto di Provenienza                              |
| Allegato n. 11          | Contratto di Locazione                           |
| Allegato n. 12          | Spese condominiali                               |
| Allegato n. 13          | Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti |
| Allegato n. 14          | Copia perizia ex G.U. 47/2008                    |
| Allegato n. 15          | Check List                                       |
| Allegato n. 16          | Riassuntivo Identificativi catastali             |

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all'udienza del 24.06.2026.

Malnate (Va), 22.05.2026

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

