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	**R.G.E. 47/2023**
✓ Giudice dell' Esecuzione	Dott. Giacomo Puricelli
✓ Custode Giudiziario	Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese
✓ Creditore Procedente	ING.BANK N.V.
✓ Debitore Esecutato	Sigg.i [redacted]
✓ C.T.U.	Massimiliano Arch. Annoni

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

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 12.08.2023 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) – in merito all' incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento.
Il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 04.10.2023;
non essendo – in detta occasione - stato possibile accedere all' immobile poiché nessuno si è presentato e lo stabile risultava chiuso ed abbandonato, è stato richiesto l'accesso forzoso con l' ausilio del fabbro, il giorno 13.10.2023 è stato effettuato il secondo accesso, come da Verbale delle Operazioni Peritali.

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

a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;

L' Atto di Pignoramento (vedi allegato n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Relazione Ipocatastale Ventennale, redatta in data 20.04.2023 dalla Dott. ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (allegato n. 3), risulta completa. Nell' Atto di Pignoramento viene pignorato :

N.C.E.U. di Cadrezzate con Osmate foglio 6
mappale n. 2301, Cat. A/4, , Vani 5, piani T-1, Via Castello n. 9.
Abitazione in Comune di Cadrezzate con Osmate
Catasto Terreni di Cadrezzate con Osmate, foglio 9
mappale n. 2301 are 0.00
Terreno in Comune di Cadrezzate con Osmate

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

I beni oggetto di espropriazione corrispondono ai dati catastali e a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:
Catasto Fabbricati del Comune di Cadrezzate (VA), Foglio 6:
- **Mappale n. 2310**, Cat. A/4, Cl. 6, vani 5, Piani T-1, Rendita Catastale € 180,76, Via Castello n. 9.
  Appartamento posto al Piano Terra e Primo di un più ampio edificio residenziale, sito in Comune di Cadrezzate (Va), Via Castello n. 9, composto da: ingresso, cucina, bagno, e disimpegno a Piano Terra, due camere contigue e comunicanti a Piano Primo

Catasto Terreni del Comune di Cadrezzate (VA), Foglio 9:
- **Mappale n. 2310**, porzione di fabbricato are 0.00 senza reddito il mappale ha superficie 0.00 perché esso è il reliquato al Catasto Terreni dei dati dell' immobile ora trasferito al

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

Catasto Urbano, infatti gli immobili rurali sino a tempi recenti erano tutti iscritti al Catasto Terreni e nel caso in esame è stato completato solo parzialmente l' iter procedurale poiché non è stata elisa la posizione al Catasto Terreni ma solo inserito il mappale al N.C.E.U.

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

Dal confronto tra quanto riportato nell' Atto di Pignoramento e quanto desunto dalle Visure storiche per immobile (Vedi allegato n. 4) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in risposta al quesito precedente.
Per maggior completezza documentale andrebbe perfezionata la pratica di trasferimento dell' immobile al Catasto Urbano eliminando la posizione ancora esistente al Catasto Terreni.

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

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne agli Esecutati:
- [redacted] (C.F. [redacted]) nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
- [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà

Giusto **Atto di Compravendita del 26.06.2008** a rogito Dott. Antonio Caccia, Notaio in Cernusco sul Naviglio (MI), Rep. n. 18988/1695, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 02.07.2008**, Reg. Gen. 16575 Reg. Part. 10318, per acquisto
fattone dai Sig. ri

[redacted]

Nell' atto i coniugi ([redacted])cquistano
In Comune di Cadrezzate,a parte del fabbricato condominiale con accesso da via Castello n. 9 Abitazione articolata su due livelli, piano terreno, con accesso dal cortile comune, composto da un vano, cucina, bagno e disimpegno e piano primo, con accesso dal ballatoio comune (al quale si perviene mediante rampe di scala esterna diramantesi dal cortile) costituito da due camere contigue e comunicanti per complessivi n. 5 vani catastali
NCEU Comune di Cadrezzate, foglio 6
Mappale 2301, via Castello n. 9 P. T-1 cat.A/4 cl.6 vani 5 rcl 180,76
Catasto Terreni Comune di Cadrezzate, foglio 9
Mappale 2301, PORZ: FABBR. Are 0.00 senza redditi
Nulla si segnala in merito all' esistenza di servitù o altri particolari vincoli trascritti successivamente al Pignoramento del 27.02.2023, Rep. 439, trascritto a Varese (Va) in data 18.04.2023, Reg. Gen. 7990, Reg. Part. 5476

e. La sussistenza di diritti di <u>comproprietà</u> (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 piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo ai signori:
- [redacted] (C.F. [redacted] nato [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
- [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

Come da Relazione Ipocatastale ventennale ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.c. redatta in data 20.04.2023 dalla Dott. ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che il bene in esame è pervenuto agli Esecutati, in forza dei seguenti Titoli:
La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne agli Esecutati:

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
[redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà

giusto **Atto di Compravendita del 26.06.2008** a rogito Dott. Antonio Caccia, Notaio in Cernusco sul Naviglio (MI), Rep. n. 18988/1695, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 02.07.2008**, Reg. Gen. 16575 Reg. Part. 10318, per acquisto fattone dai Sig. ri

[redacted]

Nell' atto i coniug[redacted] acquistano
In Comune di Cadrezzate,a parte del fabbricato condominiale con accesso da via Castello n. 9
Abitazione articolata su due livelli, piano terreno, con accesso dal cortile comune, composto da un vano, cucina, bagno e disimpegno e piano primo, con accesso dal ballatoio comune (al quale si perviene mediante rampe di scala esterna diramantesi dal cortile) costituito da due camere contigue e comunicanti per complessivi n. 5 vani catastali
NCEU Comune di Cadrezzate, foglio 6
Mappale 2301, via Castello n. 9 P. T-1 cat.A/4 cl.6 vani 5 rcl 180,76
Catasto Terreni Comune di Cadrezzate, foglio 9
Mappale 2301, PORZ: FABBR. Are 0.00 senza redditi

2. Ai signori

[redacted]

La quota pari a 2/18 di piena proprietà **ciascuno** a:
[redacted]
La quota pari a 3/18 di piena proprietà
Degli immobili in Cadrezzate f.6 particella 2301 è pervenuta:
In forza di **successione legittima**
[redacted] apertasi il 21.11.1989 a favore del[redacted]
(la relativa denuncia e stata registrata a Milano al n. 4294 vol.90 e **trascr. il 06.10.2001 ai nn. 15.898/10406) devoluta per legge:** precisazioni in merito [redacted] nella sua qualità di genitrice esercente in via esclusiva la potestà del m[redacted] autorizzata dal Giudice Tutelare del Tribunale di Milano con Decreto in data 22.03.1990 n.933, ha **accettato con beneficio di inventario**

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

l'eredità di cui trattasi in forza di atto Notaio Ferrari di Milano,in data 23.04.1990 rep.59280/3551, reg.to il 26.04.90 al n.9750, serie 1A e debitamente inserito nel Registro Successioni.

Successivamente, con atto Notaio Antonio CACCIA, notaio in Cernusco sul Naviglio,del 26.06.2008 rep. 18988 è stata formalizzata **Accettatione tacita di eredità, trascritta** a Varese ai nn 12245/8571 **in data 14.06.2023.** (ALL. 11 Accettazione tacita) riguardante i beni oggetto della presente perizia.

3. Ai signori

½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale
l' ente urbano in Cadrezzate f. 9 part. 2301 pervenne in forza di **atto di compravendita** con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Ivaldi Riccardo, di Gavirate, in data 22.07.1983,rep.n.6544, reg.to a Gavirate il 05.08.1983 ai nn 2929 vol.203 e **trascritto in data 08.08.1983** ai nn.**9162/7459** per acquisto fattone da :

nell' atto acquistano
Porzione di casa rurale di quattro vani al mappale n.2301 ha 0.00.55

- **Segnalando <u>al giudice dell' esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti</u> 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 <u>in favore del debitore</u>, 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 <u>a favore di uno dei danti causa del debitore</u>, 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, si rilevano passaggi di proprietà avvenuti in forza di Successione,nello specifico della successione) cui ha fatto seguito **accettazione con beneficio di inventario** dell' eredità di cui trattasi in forza di atto Notaio Ferrari di Milano,in data 23 04.1990 rep.59280/3551,reg.to il 26.04.90 al n.9750,serie 1A e debitamente inserito nel Registro Successioni.

  Successivamente, con atto Notaio Antonio CACCIA,notaio in Cernusco sul Naviglio, del 26.06.2008 rep 18988 è stata formalizzata **Accettatione tacita di eredità, trascritta** a Varese ai nn 12245/8571 **in data 14.06.2023.** (ALL.11 Accettazione tacita) riguardante i beni oggetto della presente perizia.

C) Verificare, anche con controlli <u>presso l' ufficio tecnico del Comune</u>:

a. La regolarità edilizia e urbanistica;

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd743894 0ecc63be

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Cadrezzate 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 23.10.2023 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 5 – Pratiche Edilizie):

1. Autorizzazione n.53 prot 2916 del 02.11.83 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 11.11.1983 per realizzazione bagno ex art.31 L.457
2. Autorizzazione n. 16/89 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 9 maggio 1989 per rifacimento solaio
3. Autorizzazione n. 51/91 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 27 .11.1991 per realizzazione scala interna e manutenzione straordinaria

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia agli Atti, l'Autorizzazione n.51/91;
dalla disamina del progetto assentito **non è emersa l' esistenza di difformità urbanistiche**;

si evidenzia la **difformità** tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria **catastale** (vedi allegato n. 9 – Scheda catastale),
esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' CATASTALI
La scheda catastale non ha recepito le modifiche effettuate in forza dell' ultima pratica edilizia, la n. 51/91, mancano quindi nella planimetria le indicazioni della nuova scala e del disimpegno realizzato a Piano Primo per rendere indipendenti i due locali e per ricavare di conseguenza la camera matrimoniale e la camera dei figli.
Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell' immobile che sarà garantita tramite la presentazione di nuova scheda aggiornata il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme catastalmente; sarà necessaria la presentazione di nuova scheda aggiornata il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

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. – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l' ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l' unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

ricompreso come zone "Tsn- tessuti storici ante 900", normati dall'art.24 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano: si tratta di quelle porzioni di territorio comunale che comprende la parte prevalente del nucleo storico venutosi a formare negli anni antecedenti alle guerre,in esso sono presenti tipologie originarie a cortina, a corte ed in misura minore ad edificio singolo.
Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 6 – estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto a vincoli particolari di natura storico-artistica;
- Tutto il territorio comunale è soggetto vincolo culturale-paesaggistico;
- La zona non risulta soggetta ad alcun vincolo ecologico, idrogeologico e sismico;
- Non si evince, infine, l' esistenza di vincoli di altra natura (area a pericolosità di esondazione; zone di rispetto cimiteriale, ferroviario, stradale ecc.).

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

a. Verificarne la consistenza e l' esatta identificazione;

Il giorno 13.10.2023 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. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – e con l' ausilio del fabbro ha effettuato l' accesso all' appartamento del debitore; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegate all' ultima pratica edilizia depositata ed è stato effettuato rilievo metrico e fotografico dell' immobile.

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

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

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata libera da persone ma parzialmente ingombra di mobilio ed oggetti e suppellettili. Sembra in effetti che l' immobile sia stato abbandonato in tutta fretta, tant' è che restano nelle stanze gli arredi ma anche valigie, indumenti e biancheria, stoviglie e suppellettili probabilmenti appartenuti agli esecutati ed abbandonati.
Lo stato di conservazione dell' unità risulta quindi attualmente mediocre, l' immobile è obsoleto di modesta qualità costruttiva, sporco ed ingombro di arredi e materiali, presenta inoltre nelle pavimentazioni a Piano Terra evidenti problemi di efflorescenze visibili nelle fughe tra le piastrelle ed efflorescenze alle pareti dovute all' umidità di risalita dal sottosuolo.

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' appartamento è risultato libero da persone.

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

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 13.10..2023, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali;
l' accesso è stato forzoso, pertanto non è stato possibile fornire tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito, in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c., e neppure è stato possibile provvedere ad informare l'esecutato che all' udienza - ex Art. 569 C.p.c. - verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

a. L' ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è parte di un Condominio ma si tratta di una porzione di corte di origine rurale.

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

L' immobile non è parte di condominio.

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

L' appartamento è libero da persone.

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

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

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

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

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

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

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

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

Viene pignorata la **piena proprietà** in capo a:

- [redacted] (C.F. [redacted]) nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà in regime di comunione dei beni
- [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

- **"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;**

  Immobile sito in Cadrezzate, via Castello n.9
  NCEU Comune di Cadrezzate, foglio 6
  Mappale 2301, via Castello n. 9 P. T-1 cat.A/4 cl.6 vani 5 rcl 180,76
  Catasto Terreni Comune di Cadrezzate, foglio 9
  Mappale 2301, PORZ: FABBR. Are 0.00 senza redditi
  In comune di Cadrezzate, a parte del fabbricato a corte con accesso da via Castello n.9 abitazione articolata su due livelli, Piano Terreno, con accesso dal cortile comune, composto da un vano, cucina, bagno e disimpegno e Piano Primo, con accesso dal ballatoio comune (al quale si perviene mediante rampe di scala esterna diramantesi dal cortile) costituito da due camere contigue e comunicanti per complessivi n. 5 vani catastali
  Confini:
  parti comuni, altra unità immobiliare proprietà di terzi, strada comunale, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corte 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 residenziale di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte è stata realizzata probabilmente nella metà 1800 con le caratteristiche di un immobile rurale, corte contadina con la porzione abitativa, l' aia comune, la zona riservata ai fienili e stalle, mentre attualmente il complesso è quasi esclusivamente residenziale.

- **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 specifichi 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 Cadrezzate con Osmate richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento.
  Tale richiesta è stata evasa e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 5 – Pratiche Edilizie):

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

1) Autorizzazione n.53 prot 2916 del 02.11.83 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 11.11.1983 per realizzazione bagno ex art. 31 L. 457

2) Autorizzazione n. 16/89 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 9 maggio 1989 per rifacimento solaio

3) Autorizzazione n. 51/91 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 27.11.1991 per realizzazione scala interna e manutenzione straordinaria

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all' ultima pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione n. 51/91;
dalla disamina del progetto assentito non è emersa l' esistenza di difformità;
si evidenzia la difformità tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 9 – Scheda catastale),

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

Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale sita al Piano Terra e Primo; il terreno ricompreso tra i beni in esame, è coincidente col mappale al Catasto Urbano, infatti ha superficie uguale a zero.
Mappale n. 2310, porzione di fabbricato are 0.00 senza reddito
Il mappale ha superficie 0.00 perché esso è il reliquato al Catasto Terreni dei dati dell' immobile ora trasferito al Catasto Urbano, infatti gli immobili rurali sino a tempi recenti erano tutti iscritti al Catasto Terreni e nel caso in esame è stato completato solo parzialmente l' iter procedurale poiché non è stata elisa la posizione al Catasto Terreni ma solo inserito il mappale al N.C.E.U. cioè esso è stato trasferito al Catasto Urbano senza ultimare la bonifica catastale, **pertanto non è possibile produrre alcun C.D.U di un terreno di are 0.00 che non ha formalmente superficie.**

***b.* Sommaria descrizione del bene**

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile attualmente residenziale, nato come corte agricola probabilmente alla seconda metà dell'800 e che ha poi subito nel tempo ristrutturazioni disomogenee.
La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti.
L' immobile ha accesso dalla via Castello, da lì si accede alla corte comune su cui insiste il fronte principale dell'unità pignorata, il fronte retrostante è parzialmente confinante con la stessa via Castello.
La struttura portante dell'edificio cui l'unità è parte è in pietrame e laterizio, con solette in laterocemento ed in legno, l' immobile si distribuisce su due Piani raggiungibili sia mediante una scala esterna in pietra, di esigue dimensioni, che conduce al ballatoio comune, sia tramite la scala interna realizzata in forza dell' ultima pratica edilizia.
A Piano Terra l' unità pignorata prospetta sull' andito e portico comune, sottostante il ballatoio di cui sopra.
L' unità pignorata si raggiunge dall' andito attraverso due gradini, da lì al soggiorno attraverso una bussola passante, nel soggiorno è stata realizzata un scala interna rivestita

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad5090f7fd7438940ecc63be

in pietra di collegamento ai Piani ed inoltre, sempre dal soggiorno, si accede alla cucina, e dalla cucina passante, tramite un piccolo disimpegno, all' unico bagno di casa.
Dal locale soggiorno infine la scala conduce al Piano Primo, dove un disimpegno garantisce l' accesso alle due camere ed attraverso una portafinestra al ballatoio comune, le camere sono attualmente arredate ed utilizzate come matrimonale e cameretta.
L' immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell' epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, ammalorate sul fronte strada dove il vecchio intonaco è al rustico; le finestre a Piano Terra presentano inferriate ed i vecchi serramenti sono stati in parte sostituiti in maniera disomogenea e presentano, in luogo delle persiane esterne non installate, tendaggi oscuranti interni.
La scala interna, rivestita in pietra, è in posizione laterale ed il corpo scala è parzialmente rivestito in cartongesso come pure sono rivestite alcune travi portanti tuttavia diversi travetti in legno sono stati lasciati a vista.
L' immobile è composto da un Piano Terra, Primo e presumibilmente un sottotetto non agibile, visibile nelle sezioni di progetto, a cui non è possibile accedere.
L' appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 86,32, è confinante su due lati con altre unità immobiliari contigue, sul prospetto principale con il portico e cortile comune, mentre sul fronte retro prospetta sulla via Castello.
L' unità immobiliare è autonoma per ciò che concerne i Servizi, la caldaia murale a gas situata in cucina all' interno del vano ex-camino, i caloriferi sono in alluminio preverniciato di colore bianco, l' Impianto Elettrico ed Idrico sono indipendenti.
Le finiture sono di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica nei toni chiari, le pareti ad intonaco in tinta chiara di vari colori, i serramenti esterni in pvc similegno con vetrocamera (vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica), porta di ingresso a due battenti in legno di disegno semplice e serramenti interni in legno tamburato di scarsa qualità; il servizio igienico ha pavimento a marmette e rivestimento a parete in ceramica monocottura sui toni del bianco, gli elementi sanitari sono a terra, mentre la doccia è visibilmente di modesta qualità, inoltre va sottolineato che alcuni locali non hanno altezze interne regolamentari, ma essendo una costruzione realizzata ante '67 essi sono catastalmente già indicati come abitabili e si considerano tali.
Fanno parte del lotto, oltre alle parti comuni del fabbricato, anche il ballatoio coperto, raggiungibile anche tramite la scala esterna in pietra, con pavimentazione ammalorata in piastrelline in grès ed in uso comune col confinante, si evidenzia inoltre che le altezze dei parapetti in ferro sono inferiori alla norma.
In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell' unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione, risulta problematica a causa del dislivello con la quota esterna e delle dimensioni della scala; sarà necessario prevedere una piccola rampa per l' accesso.
All' interno dell' unità, invece, sarà necessario "adattare" 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. Infine prevedere un montapersone per l' accesso al Piano superiore.
E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 12.000,00

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' appartamento oggetto di Pignoramento è libero da persone.

- **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 libero da persone

- **In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il**

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

pignoramento e come depositato nell' interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall' immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l' eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell' esecuzione); l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nulla si evince al riguardo.

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 21.07.2008 nn.16576/3511**
  Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26.06.2008 Notaio CACCIA Antonio,sede Cernusco sul Naviglio (MI), rep. 18989/1696 per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale da restituire in anni 30, relativa ai beni in oggetto.
  A favore di:
  UNICREDIT BANCA PER LA CASA Spa - Milano
  (C.F. 13263030150), domicilio ipotecario in Milano, via Tortona n.33
  Contro:
  [redacted] (C.F. [redacted]) nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
  [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
  Grava su
  NCEU Comune di Cadrezzate, foglio 6
  Mappale 2301, via Castello n.9 P.T-1 cat. A/4 cl.6 vani 5 rcl 180,76
  Catasto Terreni Comune di Cadrezzate, foglio 9
  Mappale 2301, PORZ: FABBR. Are 0.00 senza redditi

  ANNOTAZIONE ad iscrizione n. 8344/1451 del 11.05.2011 derivante da surrogazione ai sensi dell' art. 120 quater-comma 3 d.lgs. n. 385/1993 del 21.04.2001, Notaio CHIOFALO Domenico sede Malnate (VA) rep. 8126/2817
  A favore di:
  – ING DIRECT N.V. sede Milano (C.F. 97269590150), domicilio ipotecario in Milano

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18.04.2023 nn. 7990 Gen./5476 Part.**

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

In forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese notificato in data 27.02.2023, Rep. n. 439, relativo ai beni in oggetto.
A favore di:
ING BANK N.V. sede Milano (CF 11241140158)
Richiedente studio legale SCALA, via Correggio n.43 MI
Contro:
[redacted] (C.F. [redacted]) nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
[redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], per la quota di [redacted] della piena proprietà
Grava su :
NCEU Comune di Cadrezzate, foglio 6
Mappale 2301, via Castello n.9 P.T-1 cat.A/4 cl.6 vani 5 rcl 180,76
Catasto Terreni Comune di Cadrezzate, foglio 9
Mappale 2301, PORZ: FABBR. Are 0.00 senza redditi

***f.* 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 Cadrezzate 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 23.10.2023 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti (vedi allegato n. 5 – Pratiche Edilizie):

- Autorizzazione n.53 prot 2916 del 02.11.83 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 11.11.1983 per realizzazione bagno ex art. 31 L. 457
- Autorizzazione n. 16/89 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 9 maggio 1989 per rifacimento solaio
- Autorizzazione n. 51/91 rilasciata dal Comune di Cadrezzate in data 27.11.1991 per realizzazione scala interna e manutenzione straordinaria

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia agli Atti, l'Autorizzazione n. 51/91;
dalla disamina del progetto assentito **non è emersa l' esistenza di difformità urbanistiche**.

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

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

Potenzialità edificatorie del bene;

Trattasi di un appartamento, facente parte di una più ampia unità immobiliare in centro storico non si rilevano potenzialità edificatorie residue.

- **Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l' esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di Pignoramento si è proceduto al raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie allegate all' ultima pratica edilizia agli Atti, l' Autorizzazione n.51/91; dalla disamina del progetto assentito non è emersa l'esistenza di difformità;
si evidenzia la difformità tra la planimetria di progetto, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedi allegato n. 7 – Scheda catastale),

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' CATASTALI
La scheda catastale non ha recepito le modifiche effettuate con l'ultima pratica edilizia, la n.51/91 ,mancano quindi nella planimentria le indicazioni della scala e del disimpegno realizzato a Piano Primo per rendere indipendenti le camere da letto e ricavare la camera matrimoniale e la camera dei figli.
Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile che sarà garantita tramite la presentazione di nuova scheda aggiornata il cui costo sarà oggetto di quantificazione:
Predisposizione e presentazione di una scheda catastale aggiornata che recepisca le modifiche realizzate in forza della P.E. n. 51/91 con un costo presunto di
€ 450,00 (€ 400,00 costi tecnici e € 50,00 diritti)

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 affinchè 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 estimatore ne darà atto in perizia.**

Non è stato possibile reperire copia dell'Attestazione di prestazione energetica dell' unità oggetto di Pignoramento

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

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

La superficie commerciale dell' unità immobiliare che costituisce il lotto oggetto della presente perizia, determinata come da D.P.R. n. 138/98, Allegato C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" viene computata con le seguenti modalità:
"[....] Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm [....]".
Applicando i suddetti parametri, nel caso in esame, a partire dalla superficie lorda, quella commerciale risulta calcolata come di seguito:

LOTTO A

Appartamento a Piano Terra e Primo - mappale n. 2301
Terreno al mappale 2301, PORZ. FABBR. Are 0.00

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento	Mq 86,32	x	100%	=	Mq 86,32	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO				=	**Mq 86,32**	

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio immobile attualmente residenziale, nato come corte agricola probabilmente alla metà dell' 800 e che ha poi subito ristrutturazioni disomogenee.
La localizzazione della zona è centrale (centro storico) e garantisce facile accesso ai Servizi Primari,alle principali attività commerciali e terziarie del Comune raggiungibili in pochi minuti.
L'immobile ha accesso dalla via Castello, da lì si accede alla corte comune su cui insiste il fronte principale dell'unità pignorata, il fronte retrostante è parzialmente confinante con la stessa via Castello.
La struttura portante dell'edificio cui l'unità è parte è in pietrame e laterizio, con solette in laterocemento ed in legno, l'immobile si distribuisce su due Piani raggiungibili sia mediante una scala esterna in pietra di esigue dimensioni che conduce al ballatoio comune,sia tramite la scala interna realizzata in forza dell'ultima pratica edilizia.
A Piano Terra l'unità pignorata prospetta sull'andito e portico comune, sottostante il ballatoio di cui sopra.
L'unità pignorata si raggiunge dall'andito attraverso due gradini,da lì al soggiorno attraverso una bussola passante, nel soggiorno è stata realizzata un scala interna rivestita in pietra di collegamento ai Piani ed inoltre ,sempre dal soggiorno ,si accede alla cucina, e dalla cucina passante, tramite un piccolo disimpegno all'unico bagno di casa.
Dal locale soggiorno infine la scala conduce al Piano Primo,dove un disimpegno garantisce l'accesso alle due camere ed attraverso una portafinestra al ballatoio comune, le camere sono attualmente arredate ed utilizzate come matrimonale e camera dei figli.
L'immobile presenta le caratteristiche tipologiche dell'epoca di costruzione; le facciate sono ad intonaco, ammalorate sul fronte strada dove il vecchio intonaco è al rustico; le finestre a Piano Terra presentano inferriate ed i vecchi serramenti sono stati in parte sostituiti in maniera disomogenea e presentano,in luogo delle persiane esterne non installate, tendaggi oscuranti interni;
la scala rivestita in pietra è in posizione laterale ed il corpo scala è parzialmente rivestito in cartongesso come pure sono rivestite alcune travi portanti tuttavia diversi travetti in legno sono stati lasciati a vista.
L'immobile è composto da un Piano Terra, Primo e presumibilmente un sottotetto non agibile, visibile nelle sezioni di progetto, a cui non è possibile accedere.
L'appartamento, la cui superficie commerciale è di circa mq 86,32, è confinante su due lati con altre unità immobiliari contigue,sul prospetto principale con il portico e cortile comune,mentre sul fronte retro prospetta sulla via Castello
L' unità immobiliare è autonoma per ciò che concerne i Servizi, la caldaia murale a gas situata in cucina all'interno del vano ex-camino, i caloriferi sono in alluminio preverniciato col .bianco, l'Impianto Elettrico ed Idrico sono indipendenti.
Le finiture sono di modesta qualità: i pavimenti sono in ceramica nei toni chiari, le pareti ad intonaco in tinta chiara di vari colori, i serramenti esterni in pvc similegno con vetrocamera (vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica), porta di ingresso a due battenti in legno di disegno semplice e serramenti interni in legno tamburato di scarsa qualità; il servizio igienico ha pavimento a marmette e rivestimento a parete in ceramica monocottura sui toni del bianco, gli elementi sanitari sono a terra, mentre la doccia è visibilmente di modesta qualità ,inoltre va sottolineato che alcuni locali non hanno altezze interne regolamentari, ma essendo una costruzione realizzata ant '67 essi sono catastalmente già indicati come abitabili e si considerano tali.
Fanno parte del lotto, oltre alle parti comuni del fabbricato, anche il ballatoio coperto, raggiungibile anche tramite la scala esterna in pietra, con pavimentazione ammalorata in piastrelline in grès ed in uso comune col confinante, si evidenzia inoltre che le altezze dei parapetti in ferro sono inferiori alla norma

- **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

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

- **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 similari nella zona.
L' analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Cadrezzate sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/23, che definisce la zona in cui l' immobile è situato come B1 – centrale unica – e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 900,00 ed € 1.200,00 per metro quadrato commerciale.
In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell' immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione ,la presenza di un bagno solo a Piano Terra ed il locale cucina,lo stato di conservazione complessivo si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 900,00/mq commerciale;

LOTTO A: Appartamento al P. Terra e Primo - mappale n. 2301
Terreno al mappale 2301, PORZ: FABBR. Are 0.00

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 86.32	x	€ 900,00/mq	=	€ 77.688,00	+
terreno						=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A				=	**€ 77.688,00**	

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

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

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO A	Mapp.2301	€ 77,688,00	x	5%	=	€ 3.884,40

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

Come già enunciato, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento non risulta conforme catastalmente è prevista la regolarizzazione tramite:
1) predisposizione di una nuova scheda catastale
costo presunto
€ 450,00

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

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

VALORE VENALE DEL LOTTO	= €	77.688,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	3.884,40	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	= €	450,00	=

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

VALORE FINALE LOTTO A	=	€ 73.353,60

Diconsi €uro settantatremilarecentocinquantare/60
che arrontonderemo a **€73.350,00 euro settantatremilatrecentocinquanta/00**

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

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è uguale ad 1/1.

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

Vedi allegato n. 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 13xxxxxx.2023.

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

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 12 – Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

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

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

N) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell' elaborato senza l' indicazione delle generalità del

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be

debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l' identità di quest' ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

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

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

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

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Pratiche Edilizie
Alleagto n. 6	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9	Schede Catastali
Allegato n. 10	Provenienze 1983
Allegato n. 10 bis	Provenienze 2008
Allegato n. 11	Accettazione tacita eredità
Allegato n. 12	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 13	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 14	Check List
Allegato n. 15	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 06.02.2024.

Malnate (Va), 13.11.2023

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

Firmato Da: ANNONI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3336f904ad509097fd7438940ecc63be