


Massimiliano Annoni
ARCHITETTO
Via Diaz n. 17, 21046 Malnate (Va)
Telefono 0332-861128
P. IVA 02573520125
C.F. NNNMSM64S23L682M

TRIBUNALE DI VARESE
Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE

- | | |
|-----------------------------|--|
| ▪ N. di Ruolo Generale: | 24/2016 R.G.E. |
| ▪ Giudice dell' Esecuzione: | Dott. Marco Giuliano Agozzino |
| ▪ Custode Giudiziario: | Istituto Vendite Giudiziarie "G.I.V.G." di Varese |
| ▪ Procedente: | Banca Popolare di Bergamo S.p.a. |
| ▪ Esecutato: |  |
| ▪ C.T.U. | Massimiliano Arch. Annoni |



All' Esperto viene formulato il seguente quesito come da verbale di nomina, a cui lo Stesso risponde per punti:

"Proweda l' esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all' immobile:

- a) **Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all' art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**

Viene innanzitutto verificata la completezza dei documenti di cui all' Art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

Tra gli allegati prodotti risultano la Nota di trascrizione ed il Certificato Notarile (vedi Allegato n. 1) attestante le risultanze delle visure catastali e delle formalità pregiudizievoli redatto dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, depositato in Cancelleria nel rispetto dei 120 giorni previsti dalla data del deposito del ricorso.

- b) **All' acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti del creditore procedente ai sensi dell' art. 567 cod. proc. civ.;**

Come da certificazione ex Art. 567 comma 2 C.p.c. del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, tra i documenti agli Atti, si evince quanto di seguito elencato:

1. BENI DI CUI ALLA LETTERA A), proprietà per 1/1 Sig. [REDACTED]

- Unità immobiliare identificata come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Ranco, foglio 5, mappale 1396 sub. 8, Via Uppone n. 13, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq 22, sup. cat. mq 26, Rendita Catastale € 28,41;
- Unità immobiliare identificata come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Ranco, foglio 5, mappale 1396 sub. 4, Via Uppone n. 71, Piani 1-S1, Cat. A/4, Cl. 4, vani 9,5, sup. cat. mq 122, Rendita Catastale € 1.030,33;
- Terreno su cui insistono dette unità immobiliari, identificato come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1396, Ente Urbano di are 08 20.

La piena proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, S [REDACTED] in base a:

- Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] 2003, regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), in data 13.03.2003, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il

01.07.2003 al n. 50, vol. 649, **trascritto** a Varese il **26.03.2005** ai nn. 8125/4446 (vedi allegato n. 2 – Testamento e Successione).

In seguito all' Atto Dott. Somma i beni di cui alla lettera **A)** diventano di proprietà di:

[redacted] per la quota di 1/1 di nuda proprietà con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 della Sig. [redacted]

- Con atto di permuta a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera, **in data 22.09.2010**, Rep. n. 208426/23979, **trascritto** a Varese il **01.10.2010** ai nn. 17674/10773, [redacted] acquisisce la nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni di cui alla lettera **A)**. (Vedi allegato n. 3 – Atto di permuta).
- Con la morte della Sig. [redacted] in data 18.10.2013 l' usufrutto si riunisce alla nuda proprietà divenendo unico proprietario [redacted]

2. BENI DI CUI ALLA LETTERA B), proprietà 1/1 Si [redacted]

- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1894, are 10 10, Rendita Dominicale € 3,13, Rendita Agraria € 2,09;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1896, are 10 70, Rendita Dominicale € 3,32, Rendita Agraria € 2,21;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 526, are 12 90, Rendita Dominicale € 1,67, Rendita Agraria € 0,33.

La piena proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Si [redacted] in base a:

- Successione in morte di [redacted] deceduto il 19.11.1994, denuncia registrata a Gavirate il 04.07.1997 al n. 5/600, **trascritta** a Varese il **15.04.2000** ai nn. 6276/3843, con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera, **in data 16.06.1997**, Rep. n. 147633/5836, **trascritto** a Varese **in data 10.07.1997** ai nn. 8908/6113
- Successione in morte di [redacted] deceduto il 02.01.2003, regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), **in data 13.03.2003**, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, **trascritto** a Varese il **26.03.2005** ai nn. 8125/4446.

3. BENI DI CUI ALLA LETTERA C), proprietà 1/5 Sig. [redacted]

- Terreno identificato come segue:



Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1388, are 03 90, Rendita Dominicale € 1,91, Rendita Agraria € 1,21;

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1395, are 03 80, Rendita Dominicale € 1,86, Rendita Agraria € 1,18;

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1834, are 01 00, Rendita Dominicale € 0,05, Rendita Agraria € 0,02;

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 478, are 04 90, Rendita Dominicale € 2,40, Rendita Agraria € 1,52.

La quota di 1/5 di proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Sig. [redacted] base a:

- Successione in morte di [redacted] nato a [redacted] regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), in data 13.03.2003, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, trascritto a Varese il 26.03.2005 ai nn. 8125/4446 (vedi allegato 2 – Testamento e Successione).

4. BENI DI CUI ALLA LETTERA D), proprietà 12/2250 [redacted]

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1523, are 10 40, Rendita Dominicale € 1,88, Rendita Agraria € 0,27;

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1818, are 13 00, Rendita Dominicale € 2,35, Rendita Agraria € 0,34;

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1819, are 28 20, Rendita Dominicale € 5,10, Rendita Agraria € 0,73;

➤ Terreno identificato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 608, are 08 50, Rendita Dominicale € 1,54, Rendita Agraria € 0,22.

La quota di 12/2250 di proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Sig. [redacted] base a:

- Successione in morte di [redacted] nato a [redacted] regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), in data 13.03.2003, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, trascritto a Varese il 26.03.2005 ai nn. 8125/4446 per la quota di 20/2250
- Successione in morte di [redacted] registrata a Gavirate il 09.05.2014 ai nn. 1097/9990 e trascritta a Varese il 16.05.2014 ai nn. 6591/4772 per la quota di 10/2250

- Ai fini della continuità **SI SEGNALE** che non esistono accettazioni tacite e/o espresse dell' eredità da parte degli eredi.

Sui beni in oggetto sono altresì presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n. 4 – Ispesioni Ipotecarie):

1. **Ipoteca volontaria iscritta** a Varese il **20.10.2010** ai nn. **18763/4399**, in forza di contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Enrico Somma in data 18.10.2010, Rep. n. 208540/24061 per complessivi € 126.000,00 a garanzia di un capitale di € 70.000,00, interessi € 33.600,00, spese € 22.400,00, per la durata di 15 anni, sui beni in oggetto al foglio 5, mappale 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8.

A favore di: "Credito Valtellinese S.C.", con sede in Sondrio (So), domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Quadrivio n. 8, codice fiscale: 00043260140,

Contro: [REDACTED]

2. **Ipoteca giudiziale iscritta** a Varese il **02.04.2013** ai nn. **4672/697**, in forza di atto di decreto ingiuntivo del Tribunale di Varese in data 14.03.2013, Rep. n. 347/2013, per complessivi € 61.635,89 a garanzia di un capitale di € 53.167,16, interessi 3.980,73, spese € 4.448,00, sui beni in oggetto.

A favore di: "Credito Bergamasco S.p.a.", con sede in Bergamo (Bg), domicilio ipotecario eletto presso Avvocato Martelli in Varese (Va), Via Cavour n. 44, codice fiscale: 00218400166,

Contro: [REDACTED]

- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 9, mappali 526, 1894, 1896;
- Proprietà di 1/5 dei beni al foglio 9, mappali 478, 1388, 1395, 1396, 1834;
- Proprietà di 20/2250 dei beni al foglio 9, mappali 608, 1523, 1818, 1819;
- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 5, mappali 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8.

3. **Ipoteca giudiziale iscritta** a Varese il **20.12.2013** ai nn. **18627/2769**, in forza di atto di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 11.12.2013, Rep. n. 6808/2013, per complessivi € 49.000,00, a garanzia di un capitale di € 41.599,64, interessi € 3.119,97, spese € 4.280,39, sui beni in oggetto.

A favore di: "Banca Popolare di Bergamo S.p.a.", con sede in Bergamo (Bg), domicilio ipotecario eletto presso Banca Popolare di Bergamo, Via Vittorio Veneto, Varese (Va),

Contro: [REDACTED]

- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 5, mappali 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8;
- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 9, mappali 526, 1894, 1896;
- Proprietà di 1/4 dei beni al foglio 9, mappali 478, 1388, 1395, 1396, 1834;
- Proprietà di 20/2250 dei beni al foglio 9, mappali 608, 1523, 1818, 1819.

4. **Atto Esecutivo trascritto** a Varese il **11.02.2016** ai nn. **1924/1300** in forza di **verbale di pignoramento** emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Varese il 05.01.2016, Rep. n. 6615, sui beni in oggetto.

A favore di: "Banca Popolare di Bergamo S.p.a.", con sede in Bergamo (Bg), codice fiscale: 03034840169,

Contro: [REDACTED] e:

- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 5, mappali 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8;
- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 9, mappali 526, 1894, 1896;
- Proprietà di 1/4 dei beni al foglio 9, mappali 478, 1388, 1395, 1396, 1834;
- Proprietà di 20/2250 dei beni al foglio 9, mappali 608, 1523, 1818, 1819

Non risultano altre formalità (vedi Ispesioni Ipotecarie – allegato n. 4).

Si segnalano le seguenti Istanze di Intervento nella procedura esecutiva in oggetto (vedi allegato n. 5 – Istanze di intervento):

- "Banco Popolare Società Cooperativa", con Avv. Sergio Martelli, per la somma complessiva di € 57.233,92, oltre agli interessi successivi di spettanza ai tassi liquidati in decreto, dalle singole scadenze al saldo effettivo ed oltre alle spese legali successive;
- "Futura S.r.l.", con Avv. Ada Schipani, per la somma complessiva di € 5.424,08, oltre alle successive spese che ancora non è stato possibile quantificare ed agli interessi maturandi.

c) All' identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento;

Nell' Atto di pignoramento (vedi allegato A) i beni sono così descritti:

Proprietà del Sig. [REDACTED] idente a Ranco (Va), Via Uponne n. 71:

Per la quota di intera proprietà:

In Comune di Ranco (Va)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 5, mappale 1396 sub. 8, Via Uponne n.13, Piano S1, Cat. C/6, mq 22;
- Foglio 5, mappale 1396 sub. 4, Via Uponne n. 71, Piano 1-S1, Cat. A/2, vani 9,5;

Catasto Terreni:

- Foglio 9, mappale 1894, terreno di 10 are e 10 centiare;
- Foglio 9, mappale 1896, terreno di 10 are e 70 centiare;
- Foglio 9, mappale 526, terreno di 12 are e 90 centiare.

Per la quota di 1/4 di piena proprietà:

In Comune di Ranco (Va)

Catasto Terreni:

- Foglio 9, mappale 1388, terreno di 3 are e 90 centiare;
- Foglio 9, mappale 1395, terreno di 3 are e 80 centiare;
- Foglio 9, mappale 1396, terreno di 8 are e 20 centiare;
- Foglio 9, mappale 1834, terreno di 1 are;
- Foglio 9, mappale 478, terreno di 4 are e 90 centiare.

Per la quota di 12/2250 di piena proprietà:



In Comune di Ranco (Va):

Catasto Terreni:

- Foglio 9, mappale 1523, terreno di 10 are e 40 centiare;
- Foglio 9, mappale 1818, terreno di 13 are;
- Foglio 9, mappale 1819, terreno di 28 are e 20 centiare.

Si rilevano le seguenti difformità:

- Nella Certificazione Notarile la quota di proprietà dell' Esecutato, relativamente ai beni ci cui alla lettera C), consistenti nei terreni che formano il giardino di pertinenza dell' immobile, viene indicata come $\frac{1}{4}$ nella descrizione catastale e come in $\frac{1}{5}$ nella disamina della storia ipotecaria dei beni.

La quota di proprietà relativa ai beni in esame, anche nell' Atto di Pignoramento, è indicata come uguale ad $\frac{1}{4}$.

La confusione nasce dal fatto che, nel testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), in data 13.03.2003, Rep. n. 182430/12802, il padre [redacted] dona ai quattro figli - [redacted]

[redacted] i quattro appartamenti del fabbricato ed al figlio [redacted] "tutto quello che rimane dell' Azienda agricola e cioè in Comune di Ranco ed Ispra" (vedi allegato n. 2).

Il Notaio Somma, per analogia, nella Successione di [redacted] assegna correttamente ai quattro fratelli sopra indicati i terreni di pertinenza dell' immobile, di fatto, escludendoli, come è nella relatà, dall' azienda agricola, mentre una lettura superficiale dei documenti potrebbe indurre a pensare che tali terreni siano da dividere tra tutti e, quindi, per la quota di $\frac{1}{5}$ ciascuno.

Nella Certificazione Notarile viene comunque segnalato che "non esistono accettazioni tacite e/o espresse dell' eredità della signora [redacted] da parte degli eredi."

- Altra difformità riscontrata nel Certificato Notarile e nell' Atto di Pignoramento riguarda la quota proporzionale di proprietà in capo all' Esecutato, [redacted] i terreni di cui alla lettera D) che non è $\frac{12}{2250}$ bensì $\frac{6}{450}$, come da schema allegato (vedi allegato n. 6 - Schema provenienze).

Nell' Atto di Pignoramento non vengono riportati i confini dei mappali; essi sono però desumibili, in merito ai terreni, attraverso la disamina dell' estratto mappa e, riguardo gli immobili, delle schede catastali; essi sono i seguenti:

Confini del mappale 1396 sub. 8:

Su tre lati prospetto su area scoperta comune, sul quarto lato vano scala comune e proprietà [redacted]

Confini del mappale 1396 sub. 4:

Per il vano cantina ed il box in un unico corpo: enti comuni, quindi altro box di proprietà [redacted] corridoio comune e altra cantina di proprietà [redacted] con accesso e scarico dagli enti comuni.

Confini del mappale 1894

Mappali 525, 1231, 1218, 1895 e mappale 1897 intermediente stradella.

Confini del mappale 1896

Mappali 1895, 1219, 1899, 1898, 527, 1897.

Confini del mappale 526

Strada detta delle Piane, mappali 523 e 525 e intermediente stradella, mappale 1894 in punta, mappale 1897, roggia.

Confini del mappale 1388

Da Nord ed in senso orario: mappali 1396, 478, 3363, 3364, 3365 e Strada Comunale per Ranco.

Confini del mappale 1395

Da Nord ed in senso orario: mappale 1392, 1096, 1396 e Stradella di accesso.

Confini del mappale 1396

Da Nord ed in senso orario: mappale 1395, 478, 1388, 264 e Stradella di accesso.

Confini del mappale 1834

Da Nord ed in senso orario: mappale 1597, 691, 1590, 1596.

Confini del mappale 478

Da Nord ed in senso orario: mappale 1096, 2205, 2258, 1388, 1396.

Confini del mappale 1523

Da Nord ed in senso orario: mappale 2468, 1774, 1773, 1772, 1771, 1818.

Confini del mappale 1818

Da Nord ed in senso orario: mappale 2467, 1523, 1771, 1525, 1779, 1817.

Confini del mappale 1819

Da Nord ed in senso orario: mappale 1512, 1816, 608, 1520.

Confini del mappale 1834

Da Nord ed in senso orario: mappale 1597, 691, 1590, 1596.

Confini del mappale 608

Da Nord ed in senso orario: mappale 1819, 1778, 1780, 1520.

d) Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

I mappali oggetto della presente perizia definiscono rispettivamente (vedi allegato n. 7 – Visure storiche):

Per la quota di intera proprietà:

➤ **Catasto Fabbricati del Comune di Ranco:**

Foglio 5, mappale 1396, sub. 4, Via Uponne n. 71, Piano T-S1, Cat. A/2, Classe 4, vani 9,5, Rendita Catastale € 1.030,33.

Identifica un appartamento, sito al Piano Primo di un immobile quadrifamiliare di civile abitazione, composto da ingresso, soggiorno, cucina con locale tecnico-ripostiglio ad essa adiacente, e zona notte con tre camere da letto e doppio servizio igienico, oltre ad annessa cantina posta al Piano Seminterrato.

➤ **Catasto Fabbricati del Comune di Ranco:**

Foglio 5, mappale 1396, sub. 8, Via Uponne n. 13, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq 22, Rendita Catastale € 28,41

Identifica un' autorimessa posta al Piano Seminterrato, con accesso dal corsello comune.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1894, Seminativo arborato, Classe 4, are 10, centiare 10, Reddito Dominicale € 3,13, Reddito Agrario € 2,09.

Identifica un terreno della superficie catastale di mq 1010, azzonato in aree destinate all' attività agricola – area boscata.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1896, Seminativo arborato, Classe 4, are 10, centiare 70, Reddito Dominicale € 3,32, Reddito Agrario € 2,21.

Identifica un terreno della superficie catastale di mq 1070, azzonato in aree destinate all' esercizio dell' attività agricola – area boscata.



- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 526, Bosco ceduo, Classe 2, are 12, centiare 90, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 0,33.
Identifica un terreno di mq 1290, azzonato in aree destinate all' attività agricola e sottoposto a vincolo idrogeologico.

Per la quota di 1/4 di piena proprietà:

- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1388, Seminativo arborato, Classe 2, are 3, centiare 90, Reddito Dominicale € 1,91, Reddito Agrario € 1,21.
Identifica un terreno con superficie catastale pari a mq 390, azzonato in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato", facente parte dell' area di pertinenza dell' immobile.
- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1395, Seminativo arborato, Classe 2, are 3, centiare 80, Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 1,18.
Identifica un terreno con superficie catastale di mq 380, azzonato in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato", facente parte dell' area di pertinenza dell' immobile.
- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1396, Ente Urbano, are 8, centiare 20.
Identifica il terreno su cui insiste l' immobile ed ha superficie catastale pari a mq 820. Anch' esso ricade in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Condolidato".
- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 478, Seminativo arborato, Classe 2, are 4, centiare 90, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,52.
Identifica un terreno di mq 490; ricade, secondo quanto stabilito dal P.G.T. di Ranco, in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato" e fa parte dell' area di pertinenza dell' immobile.
- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1834, Bosco Ceduo, Classe 3, are 1, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02.
Identifica un terreno con superficie catastale di mq 100, che ricade, secondo quanto stabilito dal P.G.T. del Comune di Ranco, in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico; l' ambito è quello boschivo di San Quirico, ed è, inoltre, soggetto a vincolo idrogeologico.

Per la quota di 6/450 di piena proprietà:

- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1523, Bosco alto, are 10, centiare 40, Reddito Dominicale € 1,88, Reddito Agrario € 0,27.
Identifica un terreno di mq 1040, ricadente, secondo il P.G.T., in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico.
- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1818, Bosco alto, are 13, Reddito Dominicale € 2,35, Reddito Agrario € 0,34.
Identifica un terreno di mq 1300, ricadente in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico.



- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 1819, Bosco alto, are 28, centiare 20, Reddito Dominicale € 5,10, Reddito Agrario € 0,73.
 Identifica il più grande dei terreni in esame, con una superficie catastale di mq 2820; ricade in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico.
- **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**
Foglio 9, mappale 608, Bosco misto, are 8, centiare 50, Reddito Dominicale € 1,54, Reddito Agrario € 0,22.
 Identifica un terreno di mq 850, azzonato in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico.

Vista la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, la tipologia dell' immobile, considerata la situazione delle quote di proprietà dell' Esecutato, si procederà alla formazione di due lotti, LOTTO A e LOTTO B, allo scopo di agevolare l' alienazione. Il **LOTTO A** sarà composto dagli immobili di piena proprietà e dai terreni di proprietà per la quota di 1/4, quelli che costituiscono la pertinenza dell' immobile, come di seguito:

- **mappale 1396, sub. 4** – appartamento a Piano Primo con annessa cantina;
- **mappale 1396, sub. 8** – autorimessa posta a Piano Seminterrato;
- **mappale 1388, Seminativo arborato** – terreno di pertinenza all' immobile;
- **mappale 1395, Seminativo arborato** – terreno di pertinenza all' immobile;
- **mappale 1396, Ente Urbano** – terreno su cui insiste l' immobile;
- **mappale 478, Seminativo arborato** – terreno di pertinenza all' immobile;
- **mappale 1834, Bosco Ceduo** – piccolo reliquato di terreno a bosco in zona extraurbana.

IL **LOTTO B** sarà invece composto da tutti i terreni di proprietà per la quota di 1/1 e quelli per la quota di 6/450. Nello specifico:

➤ mappale 1894, Seminativo arborato	Terreno di mq 1010		1/1
➤ mappale 1896, Seminativo arborato	Terreno di mq 1070		
➤ mappale 526, Bosco ceduo	Terreno di mq 1290		
➤ mappale 1523, Bosco alto	Terreno di mq 1040		6/450
➤ mappale 1818, Bosco alto	Terreno di mq 1300		
➤ mappale 1819, Bosco alto	Terreno di mq 2820		
➤ mappale 608, Bosco misto	Terreno di mq 850		

- e) **Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l' indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Il giorno del primo sopralluogo, effettuato il 07.07.2016, non è stato possibile effettuare le operazioni peritali poiché l' Esecutato non era presente. In occasione del secondo sopralluogo, in data 15.09.2016, è invece stato possibile accedere all' immobile, in presenza del Custode Giudiziario, il Sig. Alessandro Lionello dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese. Il Sig. [REDACTED] in questa sede, ha dichiarato di



occupare l' appartamento di proprietà con la moglie ed il loro figlio minore (vedi allegato n. 8 – Verbale di sopralluogo).

I terreni di cui al lotto B sono risultati essere coltivati a bosco, presumibilmente dal fratello dell' Esecutato, titolare di una azienda agricola.

- f) **All' esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;**

Gli unici vincoli esistenti sui beni pignorati sono quelli di natura urbanistica: si rileva, in primo luogo, che tutto il territorio del Comune di Ranco è sottoposto a vincolo paesistico, pertanto qualunque tipo di intervento che riguardi modifiche ai prospetti di immobili esistenti sarà assentito esclusivamente previo rilascio di adeguata Autorizzazione Paesistica; invece i terreni oggetto della presente perizia ricompresi dal P.G.T. nell' ambito boschivo di San Quirico sono vincolati idrogeologicamente. Si tratta dei mappali 608, 1523, 1818, 1819 e 1834.

- g) **Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell' esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all' indicazione dell' eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti.**

LOTTO A - Conformità edilizia:

In seguito a sopralluogo effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Ranco, in merito al fabbricato di civile abitazione di cui fanno parte le due unità oggetto di pignoramento sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 9 – Pratiche edilizie):

1. Pratica Edilizia n. 8/63: Nulla Osta per esecuzione lavori edili - costruzione casa di civile abitazione presentata in data 01.04.1963 e rilasciata dal Comune di Ranco in data 09.04.1963;
2. Rilascio Certificato di Abitabilità del 13.01.1965;
3. Denuncia di Inizio Attività n. 76/2010, presentata in data 28.07.2010 per Intervento di Manutenzione Straordinaria relativo all' unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al mappale 1396 sub. 4.

SUSSISTENZA DIFFORMITA' LOTTO A

In merito al fabbricato nel suo complesso, costituito da quattro appartamenti e relative autorimesse e cantine al Piano Seminterrato, si segnala quanto di seguito:

- L' immobile non risulta rappresentato sull' Estratto mappa del Catasto Fabbricati del Comune di Ranco (vedi allegato n. 10 – Estratto mappa Comune di Ranco);
- I quattro balconi in corrispondenza del fronte Est della palazzina non sono rappresentati né nelle tavole grafiche allegate al primo progetto, quello assentito con P.E. n. 8/63, né nelle schede catastali. Si presume che essi siano stati realizzati in fase di costruzione dell' immobile, in variante al progetto depositato ma che, successivamente, non sia stata presentata una pratica a correzione di quella

originaria. In conclusione si tratta di opere relative a modifiche dei prospetti realizzate già all'epoca della costruzione in difformità rispetto al Titolo Abilitativo assentito, sanabili, previo il rilascio, come anticipato, di Autorizzazione Paesistica, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. Nello specifico, in seguito ai vari incontri intercorsi con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ranco è emerso che, riguardo alle modifiche esterne, relative, cioè, alle varianti apportate ai prospetti dell'edificio, nonché all'incremento di S.N.R., ossia della superficie accessoria, la cifra sanzionatoria da corrispondere ai fini della sanatoria andrà quantificata in base a quanto previsto dall'Art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001: *"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*.

Non essendo in grado di definire sin da ora il valore preciso della sanzione che, come specificato nel suddetto articolo, sarà stabilito dal responsabile del procedimento, sarà presa in considerazione, ai fini della valutazione, una media tra la sanzione più bassa e quella più alta previste, pari a: $(€ 516,00 + € 5.164,00) : 2 = € 2.840,00$.

Naturalmente detta sanzione andrà equamente ripartita tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato; conseguentemente la quota spettante all'unità oggetto di pignoramento sarà pari ad $€ 2.840,00 : 4 = € 710,00$

Andranno poi computati gli oneri relativi alla redazione delle due pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione, la Richiesta di Autorizzazione Paesistica e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380. I costi in esame si aggirano intorno ad € 2.000,00, da suddividere tra i quattro proprietari, dunque € 500,00 per ciascuno.

Infine andranno variate e corrette le schede catastali di tutte le unità, con un costo di € 300,00 per scheda.

In merito all'appartamento oggetto di pignoramento, in seguito a sopralluogo, oltre al già citato balcone di cui al punto precedente, sono emerse alcune difformità di natura esclusivamente distributiva, sia al Piano Seminterrato, sia al Piano Primo. Nello specifico (vedi allegato n. 11 – Planimetrie di raffronto):

- A Piano Seminterrato è stata aperta una porta che consente il passaggio dall'autorimessa alla cantina, non riportata sulla scheda catastale;
- Sempre a Piano Seminterrato, all'interno della sagoma dell'autorimessa è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio con accesso dal corridoio comune, con pareti in cartongesso;
- Nell'appartamento a Piano Primo le pareti in cartongesso a definizione del locale ingresso non sono state realizzate; l'ambiente è completamente aperto verso il soggiorno da un lato e verso la cucina dall'altro;
- Altra modesta difformità riguarda invece il bagnetto cieco di servizio dell'appartamento: è stata infatti creata una nicchia per la posa del lavabo sottraendo superficie alla limitrofa camera da letto;
- La scheda catastale, inoltre, riporta un errore grafico relativamente alla rappresentazione del balcone posto sul fronte Ovest del fabbricato che risulta leggermente più ampio rispetto a quello esistente e di forma smussata in corrispondenza degli angoli;

- Si rileva, infine, che confrontando la planimetria catastale dell' appartamento allegata all' atto di provenienza, la permuta a rogito Dott. Enrico Somma del 22.09.2010 (vedi allegato n. 12), con quella presentata recentemente a seguito di intervento di Manutenzione Straordinaria (vedi allegato n. 13), all' unità immobiliare di proprietà dell' Esecutato è stato aggiunto un locale in più: si tratta del ripostiglio-locale tecnico, adiacente alla cucina.

Nel testamento olografo del Robustelli Bortolo si legge quanto di seguito: *"Lascio a mia figlia Emanuela la nuda proprietà dell' appartamento a Piano Primo lato Nord – tre camere, cucina, bagno – con garage e cantina, scheda n. 24/1968 – mappale 1396/4 e 1936/8 con piccolo ripostiglio ricavato nel vano scale confinante all' appartamento"*.

E' possibile concludere che la scheda catastale imprecisa è quella allegata sia al testamento olografo, pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma del 13.03.2003, che al successivo Atto di permuta del 22.09.2010, in quanto carente del ripostiglio in esame, mentre risulta corretta quella presentata dopo i lavori di Manutenzione Straordinaria assentiti con D.I.A. n. 76/2010.

Riguardo le difformità distributive interne ai Piani Seminterrato e Primo, sarà necessario procedere alla redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto al Titolo Abilitativo assentito. La sanzione pecuniaria da corrispondere per la regolarizzazione delle opere in oggetto è determinata in base a quanto previsto dall' Art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001: *"La realizzazione di interventi edilizi di cui all' articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento del valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 Euro"*.

Andranno computati i costi tecnici per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, circa € 1.000,00, e, infine, quelli relativi alla variazione delle due schede catastali (appartamento con cantina e box) uguali ad € 300,00 x 2

In conclusione i costi totali per la regolarizzazione dell' appartamento saranno i seguenti:

Sanzione Sanatoria balcone e difformità esterne fronte Est – quota spettante all' unità immobiliare pignorata	€	710,00	+
Spese tecniche per Richiesta Autorizzazione Paesistica e redazione Permesso di Costruire in Sanatoria – quota spettante all' unità pignorata	€	500,00	+
Sanzione Sanatoria per difformità distributive interne	€	516,00	+
Spese tecniche per redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per difformità distributive interne	€	1.000,00	+
Predisposizione nuova Scheda Catastale	€	600,00	=

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE LOTTO A € **3.326,00**

In merito al **LOTTO B**, composto da soli terreni, non sarà necessaria la verifica delle conformità catastale ed urbanistica.

RELAZIONE DI STIMA

- h) L' esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell' alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

IL LOTTO in oggetto, **denominato LOTTO A** risulta composto come di seguito:

Per la quota di intera proprietà:

➤ **Catasto Fabbricati del Comune di Ranco:**

Foglio 5, mappale 1396, sub. 4, Via Uponne n. 71, Piano T-S1, Cat. A/2, Classe 4, vani 9,5, Rendita Catastale € 1.030,33.

Identifica un appartamento, sito al Piano Primo di un immobile quadrifamiliare di civile abitazione, composto da ingresso, soggiorno, cucina con locale tecnico-ripostiglio ad essa adiacente, e zona notte con tre camere da letto e doppio servizio igienico, oltre ad annessa cantina posta al Piano Seminterrato.

All' appartamento si accede dal pianerottolo del corpo scala comune, mentre l' ingresso alla cantina insiste su corridoio comune; in base allo stato dei luoghi attuale è possibile accedere alla cantina anche dall' autorimessa di proprietà: i due locali, infatti, sono oggi comunicanti.

Confini del mappale 1396 sub. 4:

Per il vano cantina ed il box in un unico corpo: enti comuni, quindi altro box di proprietà Robustelli Gianbattista, corridoio comune e altra cantina di proprietà Robustelli Gianbattista, con accesso e scarico dagli enti comuni.

➤ **Catasto Fabbricati del Comune di Ranco:**

Foglio 5, mappale 1396, sub. 8, Via Uponne n. 13, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq 22, Rendita Catastale € 28,41

Identifica un' autorimessa posta al Piano Seminterrato, con accesso dall' area comune di pertinenza al fabbricato.

Confini del mappale 1396 sub. 8:

Su tre lati prospetto su area scoperta comune, sul quarto lato vano scala comune e proprietà Robustelli Stefano.

Per la quota di 1/4 di piena proprietà:

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1388, Seminativo arborato, Classe 2, are 3, centiare 90, Reddito Dominicale € 1,91, Reddito Agrario € 1,21.

Identifica un terreno recintato a giardino, facente parte dell' area di pertinenza dell' immobile, con superficie catastale pari a mq 390, azzonato in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato".

Si accede al giardino di pertinenza dell' immobile di cui il mappale è parte direttamente dalla pubblica Via Uponne, attraverso cancello pedonale e carraio.

Confini del mappale 1388

Da Nord ed in senso orario: mappali 1396, 478, 3363, 3364, 3365 e Strada Comunale per Ranco.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**



Foglio 9, mappale 1395, Seminativo arborato, Classe 2, are 3, centiare 80, Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 1,18.

Identifica un terreno con superficie catastale di mq 380, azzonato in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato", facente parte dell' area di pertinenza dell' immobile.

Confini del mappale 1395

Da Nord ed in senso orario: mappale 1392, 1096, 1396 e Stradella di accesso.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1396, Ente Urbano, are 8, centiare 20.

Identifica il terreno su cui insiste l' immobile ed ha superficie catastale pari a mq 820. Anch' esso ricade in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Condolidato".

Si rileva che l' immobile non è riportato sulla mappa Catasto Terreni.

Confini del mappale 1396

Da Nord ed in senso orario: mappale 1395, 478, 1388, 264 e Stradella di accesso.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 478, Seminativo arborato, Classe 2, are 4, centiare 90, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,52.

Identifica un terreno di mq 490 facente parte del giardino di pertinenza del fabbricato.; ricade, secondo quanto stabilito dal P.G.T. di Ranco, in ambito "T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato".

Confini del mappale 478

Da Nord ed in senso orario: mappale 1096, 2205, 2258, 1388, 1396.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1834, Bosco Ceduo, Classe 3, are 1, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02.

Identifica un reliquato di terreno a bosco in area pressoché inaccessibile, con superficie catastale di mq 100, che ricade, secondo quanto stabilito dal P.G.T. del Comune di Ranco, in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico; l' ambito è quello boschivo di San Quirico, ed è, inoltre, soggetto a vincolo idrogeologico.

Confini del mappale 1834

Da Nord ed in senso orario: mappale 1597, 691, 1590, 1596.

Il secondo lotto oggetto della presente perizia, **denominato LOTTO B**, risulta composto da sole porzioni di terreni, come di seguito:

Per la quota di intera proprietà:

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1894, Seminativo arborato, Classe 4, are 10, centiare 10, Reddito Dominicale € 3,13, Reddito Agrario € 2,09.

Identifica un terreno della superficie catastale di mq 1010, azzonato in aree destinate all' attività agricola - area boscata. Pur essendo catastalmente un seminativo, di fatto, è un bosco. L' accesso avviene attraverso strade consorziali.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1896, Seminativo arborato, Classe 4, are 10, centiare 70, Reddito Dominicale € 3,32, Reddito Agrario € 2,21.

Identifica un terreno della superficie catastale di mq 1070, azzonato in aree destinate all' esercizio dell' attività agricola - area boscata. In effetti trattasi di bosco prossimo al mappale sopra descritto. Vi si accede attraverso strada consorziale.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**



Foglio 9, mappale 526, Bosco ceduo, Classe 2, are 12, centiare 90, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 0,33.

Identifica un terreno di mq 1290, azzonato in aree destinate all'attività agricola e sottoposto a vincolo idrogeologico. Si tratta di una particella boschiva con accesso dalla pubblica Via Quassa.

Per la quota di 6/450 di piena proprietà:

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1523, Bosco alto, are 10, centiare 40, Reddito Dominicale € 1,88, Reddito Agrario € 0,27.

Identifica un terreno di mq 1040, ricadente, secondo il P.G.T., in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico. Si tratta di una porzione di bosco a cui si accede attraverso le consorziali e, da qui, tratturi boschivi

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1818, Bosco alto, are 13, Reddito Dominicale € 2,35, Reddito Agrario € 0,34.

Identifica un terreno di mq 1300, ricadente in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico. Si tratta di una porzione di bosco adiacente a quella sopra descritta e con le medesime modalità di accesso.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 1819, Bosco alto, are 28, centiare 20, Reddito Dominicale € 5,10, Reddito Agrario € 0,73.

Identifica il più grande dei terreni in esame, con una superficie catastale di mq 2820; ricade in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico. Si tratta di un bosco cui si accede attraverso strada consorziale.

➤ **Catasto Terreni del Comune di Ranco:**

Foglio 9, mappale 608, Bosco misto, are 8, centiare 50, Reddito Dominicale € 1,54, Reddito Agrario € 0,22.

Identifica un terreno di mq 850, azzonato in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico ed in ambito boschivo di San Quirico; è soggetto a vincolo idrogeologico. Si tratta di una porzione di bosco adiacente a quella sopra descritta.

- i) **Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.**

In merito al LOTTO A, esso risulta costituito da appartamento sito al Piano Primo di un fabbricato residenziale quadrifamiliare, con annessa cantina ed autorimessa di proprietà al Piano Seminterrato oltre a relativa quota di comproprietà del giardino di pertinenza.

La palazzina, edificata intorno alla metà degli anni '60, comprende quattro appartamenti, due al Piano Rialzato e due al Piano Primo, mentre al livello Seminterrato si trovano autorimesse e cantine; è situata in località Uppone, una piccola frazione del Comune di Ranco, posta in posizione periferica rispetto al centro del Comune e, per questo, piuttosto distante dai servizi primari.



In effetti la zona, nel suo complesso, è caratterizzata da un' edificazione non particolarmente fitta, con prevalenza di villette uni e bifamiliari con giardino, alternate ad edifici rurali, terreni agricoli e boschi.

La stessa Ranco, che conta circa 1300 abitanti e che affaccia sulla sponda lombarda del Lago Maggiore, è un Comune di dimensioni ridotte, caratterizzato da un territorio molto verde e poco urbanizzato. Davvero poche sono le attività commerciali e terziarie e, quelle esistenti, sono, per lo più, a vocazione turistica (alberghi, ristoranti, bar) trattandosi, come detto, di un comune rivierasco del Lago Maggiore.

Le unità immobiliari ed i terreni a giardino di pertinenza del fabbricato ricadono, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Ranco, il Piano di Governo del Territorio, in ambito "TUC – tessuto urbano consolidato" (vedi allegato n. 14 – Estratto P.G.T. e Certificato di Destinazione Urbanistica) che individua porzioni del territorio in cui, nei decenni precedenti, sono già avvenute l' edificazione e la trasformazione dei suoli attraverso l' insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale.

Riguardo i terreni che compongono il LOTTO B, invece, trattandosi di porzioni di bosco, essi risultano collocati in aree del territorio comunale per nulla urbanizzate, sebbene, in molti casi, non particolarmente distanti dagli agglomerati urbani. Come già anticipato, infatti, la conformazione di Ranco prevede, entro una superficie territoriale ridotta, ambiti edificati che si alternano ad aree a destinazione agricola e a zone boschive.

Il P.G.T. identifica gli ambiti territoriali cui i mappali del LOTTO B appartengono come di seguito:

- Area boscata per i mappali 1894 e 1896;
- Area agricola soggetta a vincolo idrogeologico per il mappale 526;
- Area di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico – ambito boschivo di San Quirico – soggetta a vincolo idrogeologico – per i mappali 1523, 1818, 1819 e 608.

- j) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l' eventuale disdetta, l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

Il giorno del primo sopralluogo, effettuato il 07.07.2016, non è stato possibile effettuare le operazioni peritali poiché l' Esecutato non era presente. In occasione del secondo sopralluogo, in data 15.09.2016, è invece stato possibile accedere all' immobile, in presenza del Custode Giudiziario, il Sig. Alessandro Lionello dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese. Il Sig. [REDACTED] in questa sede, ha dichiarato di occupare l' appartamento di proprietà con la moglie ed il loro figlio minore (vedi allegato n. 8 – Verbale Sopralluogo).

I terreni di cui al lotto B sono risultati essere coltivati a bosco, presumibilmente dal fratello dell' Esecutato, titolare di una azienda agricola.

- k) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; l' esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull' esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

- Non sono state rilevate domande giudiziali od altre trascrizioni.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

- Non si è a conoscenza di alcuna convenzione matrimoniale o di provvedimenti di assegnazione coniugale.

Altri pesi e limitazioni d'uso

- Non si è a conoscenza di altri pesi e limitazioni d'uso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni ipotecarie (vedi allegato n. xxx):

- **Ipoteca volontaria iscritta** a Varese il **20.10.2010** ai nn. **18763/4399**, in forza di contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Enrico Somma in data 18.10.2010, Rep. n. 208540/24061 per complessivi € 126.000,00 a garanzia di un capitale di € 70.000,00, interessi € 33.600,00, spese € 22.400,00, per la durata di 15 anni, sui beni in oggetto al foglio 5, mappale 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8.

A favore di: "Credito Valtellinese S.C.", con sede in Sondrio (So), domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Quadrivio n. 8, codice fiscale: 00043260140,

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/1; [REDACTED] diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale iscritta** a Varese il **02.04.2013** ai nn. **4672/697**, in forza di atto di decreto ingiuntivo del Tribunale di Varese in data 14.03.2013, Rep. n. 347/2013, per complessivi € 61.635,89 a garanzia di un capitale di € 53.167,16, interessi 3.980,73, spese € 4.448,00, sui beni in oggetto.

A favore di: "Credito Bergamasco S.p.a.", con sede in Bergamo (Bg), domicilio ipotecario eletto presso Avvocato Martelli in Varese (Va), Via Cavour n. 44, codice fiscale: 00218400166,

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni:

- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 9, mappali 526, 1894, 1896;

- Proprietà di 1/5 dei beni al foglio 9, mappali 478, 1388, 1395, 1396, 1834;
 - Proprietà di 20/2250 dei beni al foglio 9, mappali 608, 1523, 1818, 1819;
 - Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 5, mappali 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8.
- **Ipoteca giudiziale iscritta** a Varese il **20.12.2013** ai nn. **18627/2769**, in forza di atto di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 11.12.2013, Rep. n. 6808/2013, per complessivi € 49.000,00, a garanzia di un capitale di € 41.599,64, interessi € 3.119,97, spese € 4.280,39, sui beni in oggetto.
- A favore di: "Banca Popolare di Bergamo S.p.a.", con sede in Bergamo (Bg), domicilio ipotecario eletto presso Banca Popolare di Bergamo, Via Vittorio Veneto, Varese (Va),
- Contro: [redacted] codice fiscale: [redacted]
- [redacted] sui seguenti beni:
- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 5, mappali 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8;
 - Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 9, mappali 526, 1894, 1896;
 - Proprietà di 1/4 dei beni al foglio 9, mappali 478, 1388, 1395, 1396, 1834;
 - Proprietà di 20/2250 dei beni al foglio 9, mappali 608, 1523, 1818, 1819.

Pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Atto Esecutivo trascritto** a Varese il **11.02.2016** ai nn. **1924/1300** in forza di **verbale di pignoramento** emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Varese il 05.01.2016, Rep. n. 6615, sui beni in oggetto.
- A favore di: "Banca Popolare di Bergamo S.p.a.", con sede in Bergamo (Bg), codice fiscale: 03034840169,
- Contro: [redacted] codice fiscale: [redacted]
- [redacted] sui seguenti beni:
- Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 5, mappali 1396 sub. 4 e 1396 sub. 8;
 - Proprietà di 1/1 dei beni al foglio 9, mappali 526, 1894, 1896;
 - Proprietà di 1/4 dei beni al foglio 9, mappali 478, 1388, 1395, 1396, 1834;
 - Proprietà di 20/2250 dei beni al foglio 9, mappali 608, 1523, 1818, 1819

Con un costo presumibile di:

- Per l' ipoteca volontaria di importo di € 126.000,00:

€ 59,00 bollo; € 35,00 tassa ipotecaria; € 630,00 (cioè lo 0,50% di € 126.000,00) imposta.	TOTALE € 724,00
--	------------------------

- Per l' ipoteca giudiziale di importo pari ad € 61.635,89

€ 59,00 bollo; € 35,00 tassa ipotecaria; € 308,17 (cioè lo 0,50% di € 61.635,89) imposta.	TOTALE € 402,17
---	------------------------

- Per l' ipoteca giudiziale di importo pari ad € 49.000,00

€ 59,00 bollo; € 35,00 tassa ipotecaria; € 245,00 (cioè lo 0,50% di € 49.000,00) imposta.	TOTALE € 339,00
---	------------------------

- Per il pignoramento immobiliare:



€ 294,00	TOTALE € 294,00
- Spese tecniche relative alle quattro cancellazioni	
€ 550,00	TOTALE € 550,00

Il costo totale stimato per le cancellazioni di cui sopra risulta pari ad **€ 2.309,17**.

- l) Ogni altra informazione per l' acquirente, e in specie: l' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento che compongono il LOTTO A non fanno parte di un condominio, pertanto non esistono spese di gestione o manutenzione, al di fuori di quelle relative alla gestione delle parti comuni: pulizia scale, manutenzione del verde, illuminazione scale e giardino.

- m) L' individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l' elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.**

Come da certificazione ex Art. 567 comma 2 C.p.c. del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, tra i documenti agli Atti, si evince quanto di seguito elencato:

1. BENI DI CUI ALLA LETTERA A), proprietà per 1/1 Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- Unità immobiliare identificata come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Ranco, foglio 5, mappale 1396 sub. 8, Via Uppone n. 13, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq 22, sup. cat. mq 26, Rendita Catastale € 28,41;
- Unità immobiliare identificata come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Ranco, foglio 5, mappale 1396 sub. 4, Via Uppone n. 71, Piani 1-S1, Cat. A/4, Cl. 4, vani 9,5, sup. cat. mq 122, Rendita Catastale € 1.030,33;
- Terreno su cui insistono dette unità immobiliari, identificato come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1396, Ente Urbano di are 08 20.

La piena proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Sig. [REDACTED] in base a:

- Successione in morte [REDACTED] nato a Ranco (Va) il 04.06.1927 e deceduto il 02.01.2003, regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), **in data 13.03.2003**, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, **trascritto** a Varese il **26.03.2005** ai nn. 8125/4446 (vedi allegato n. 2 – Testamento e Successione).



In seguito all' Atto Dott. Somma i beni di cui alla lettera **A)** diventano di proprietà di:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 di nuda proprietà con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 della Sig. ra [REDACTED]

- Con atto di permuta a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera, **in data 22.09.2010**, Rep. n. 208426/23979, **trascritto** a Varese il **01.10.2010** ai nn. 17674/10773, il Sig. [REDACTED] acquisisce la nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni di cui alla lettera **A)**. (Vedi allegato n. 3 - Atto di permuta).
- Con la morte della Sig. ra [REDACTED] in data 18.10.2013 l' usufrutto si riunisce alla nuda proprietà divenendo unico proprietario il [REDACTED]

2. BENI DI CUI ALLA LETTERA B), proprietà 1/1 Sig. [REDACTED]

- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1894, are 10 10, Rendita Dominicale € 3,13, Rendita Agraria € 2,09;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1896, are 10 70, Rendita Dominicale € 3,32, Rendita Agraria € 2,21;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 526, are 12 90, Rendita Dominicale € 1,67, Rendita Agraria € 0,33.

La piena proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Sig. [REDACTED] in base a:

- Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 19.11.1994, denuncia registrata a Gavirate il 04.07.1997 al n. 5/600, **trascritta** a Varese il **15.04.2000** ai nn. 6276/3843, con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera, **in data 16.06.1997**, Rep. n. 147633/5836, **trascritto** a Varese **in data 10.07.1997** ai nn. 8908/6113
- Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 02.01.2003, regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), **in data 13.03.2003**, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, **trascritto** a Varese il **26.03.2005** ai nn. 8125/4446 (vedi allegato n. 2 - Testamento e Successione).

3. BENI DI CUI ALLA LETTERA C), proprietà 1/5 Sig. [REDACTED]

- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1388, are 03 90, Rendita Dominicale € 1,91, Rendita Agraria € 1,21;

- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1395, are 03 80, Rendita Dominicale € 1,86, Rendita Agraria € 1,18;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1834, are 01 00, Rendita Dominicale € 0,05, Rendita Agraria € 0,02;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 478, are 04 90, Rendita Dominicale € 2,40, Rendita Agraria € 1,52.

La quota di 1/5 di proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Sig. [REDACTED] in base a:

- Successione in morte di [REDACTED], nato a Ranco (Va) il 04.06.1927 e deceduto il 02.01.2003, regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), in data 13.03.2003, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, trascritto a Varese il 26.03.2005 ai nn. 8125/4446.

4. BENI DI CUI ALLA LETTERA D), proprietà 12/2250 Sig. [REDACTED]

- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1523, are 10 40, Rendita Dominicale € 1,88, Rendita Agraria € 0,27;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1818, are 13 00, Rendita Dominicale € 2,35, Rendita Agraria € 0,34;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 1819, are 28 20, Rendita Dominicale € 5,10, Rendita Agraria € 0,73;
- Terreno identificato come segue:
Catasto Terreni del Comune di Ranco, foglio 9, mappale 608, are 08 50, Rendita Dominicale € 1,54, Rendita Agraria € 0,22.

La quota di 12/2250 di proprietà dei beni sopraelencati pervenne all' Esecutato, Sig. [REDACTED] in base a:

- **Successione** in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] deceduto il 02.01.2003, regolata con testamento olografo pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma, Notaio in Angera (Va), in data 13.03.2003, Rep. n. 182430/12802, registrato a Gavirate il 01.07.2003 al n. 50, vol. 649, trascritto a Varese il 26.03.2005 ai nn. 8125/4446.
- **Successione** in morte di [REDACTED] e deceduta il 18.10.2013, registrata a Gavirate il 09.05.2014 ai nn. 1097/9990 e trascritta a Varese il 16.05.2014 ai nn. 6591/4772 per la quota di 10/2250.
- Ai fini della continuità **SI SEGNALE** che non esistono accettazioni tacite e/o espresse dell' eredità da parte degli eredi.



- n) L' indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari.

In merito ai mappali che compongono il LOTTO A:

Per la quota di intera proprietà del Sig. [REDACTED]

- mappale 1396 sub. 4 – appartamento con annessa cantina
- mappale 1396 sub. 8 – autorimessa

Proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dei Signori:

[REDACTED]
[REDACTED] (C.F. RBSNDX65P23L682Z), nato a Varese (Va) il 23.07.1968;
[REDACTED] (C.F. RBSMLS54T69L682D), nata a Varese (Va), il 12.12.1954;
[REDACTED] (C.F. RBSGBT60A28L682S), nato a Varese (Va) il 28.01.1960;
[REDACTED] (C.F. RBSFN56R15L682P), nato a Varese (Va) il 15.10.1956.

- mappale 1388 – Seminativo arborato, parte del giardino del fabbricato
- mappale 1395 – Seminativo arborato, parte del giardino del fabbricato
- mappale 1396 – Ente Urbano, su cui insiste il fabbricato
- mappale 478 – Seminativo arborato, parte del giardino del fabbricato
- mappale 1834 - Bosco Ceduo

In merito ai mappali di cui al LOTTO B:

Per la quota di intera proprietà del Sig. [REDACTED]

- mappale 1894 - Seminativo arborato
- mappale 1896 – Seminativo arborato
- mappael 526 – Bosco ceduo

Per la quota di 45/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Ranco (Va), il 06.10.1921;

Per la quota di 90/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSCLD33L682Z), nato a Angera (Va), il 23.07.1955;

Per la quota di 30/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Angera (Va), il 07.03.1947;

Per la quota di 45/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Ranco (Va), il 23.12.1927;

Per la quota di 30/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Angera (Va), il 09.08.1940;

Per la quota di 90/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Ranco (Va), il 16.07.1915;

Per la quota di 30/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Ranco (Va), il 30.01.1921;

Per la quota di 6/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Ranco (Va), il 23.09.1965;

Per la quota di 30/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Ranco (Va), il 01.03.1933;

Per la quota di 6/450 di

[REDACTED] (C.F. RBSVW23L682Z), nato a Varese (Va), il 28.12.1954;

Per la quota di 6/450 di



[REDACTED] 09.1963;
Per la quota di 6/450

[REDACTED] (Va), il 28.01.1960;
Per la quota di 30/450 di

[REDACTED] (Va), il 29.08.1946;
Per la quota di 6/450 di

[REDACTED] (Va), il 15.10.1956.

- mappale 1523 – Bosco alto
- mappale 1818 – Bosco alto
- mappale 1819 – Bosco alto
- mappale 608 – Bosco misto

- o) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all' immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l' indicazione dell' eventuale sanabilità ai sensi della Legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti

LOTTO A - Conformità edilizia:

In seguito a sopralluogo effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Ranco, in merito al fabbricato di civile abitazione di cui fanno parte le due unità oggetto di pignoramento sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 9 – Pratiche edilizie):

1. Pratica Edilizia n. 8/63: Nulla Osta per esecuzione lavori edili - costruzione casa di civile abitazione presentata in data 01.04.1963 e rilasciata dal Comune di Ranco in data 09.04.1963;
2. Rilascio Certificato di Abitabilità del 13.01.1965;
3. Denuncia di Inizio Attività n. 76/2010, presentata in data 28.07.2010 per Intervento di Manutenzione Straordinaria relativo all' unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al mappale 1396 sub. 4.

SUSSISTENZA DIFFORMITA' LOTTO A

In merito al fabbricato nel suo complesso, costituito da quattro appartamenti e relative autorimesse e cantine al Piano Seminterrato, si segnala quanto di seguito:

- L' immobile non risulta rappresentato sull' Estratto mappa del Catasto Fabbricati del Comune di Ranco (vedi allegato n. 10 – Estratto mappa Comune di Ranco);
- I quattro balconi in corrispondenza del fronte Est della palazzina non sono rappresentati né nelle tavole grafiche allegate al primo progetto, quello assentito con P.E. n. 8/63, né nelle schede catastali. Si presume che essi siano stati realizzati in fase di costruzione dell' immobile, in variante al progetto depositato ma che, successivamente, non sia stata presentata una pratica a correzione di quella originaria. In conclusione si tratta di opere relative a modifiche dei prospetti realizzate già all' epoca della costruzione in difformità rispetto al Titolo Abilitativo assentito, sanabili, previo il rilascio, come anticipato, di Autorizzazione Paesistica, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. Nello specifico, in seguito ai vari incontri intercorsi con il Responsabile dello Sportello Unico per l' Edilizia del Comune di Ranco è emerso che, riguardo alle modifiche esterne, relative, cioè, alle varianti apportate ai prospetti dell' edificio, nonché all' incremento di S.N.R., ossia della superficie accessoria, la cifra sanzionatoria da corrispondere ai fini della



sanatoria andrà quantificata in base a quanto previsto dall' Art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001: "Ove l' intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell' intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell' abuso o il proprietario dell' immobile possono ottenere la sanatoria dell' intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all' aumento del valore dell' immobile valutato dall' agenzia del territorio".

Non essendo in grado di definire sin da ora il valore preciso della sanzione che, come specificato nel suddetto articolo, sarà stabilito dal responsabile del procedimento, sarà presa in considerazione, ai fini della valutazione, una media tra la sanzione più bassa e quella più alta previste, pari a: $(€ 516,00 + € 5.164,00) : 2 = € 2.840,00$.

Naturalmente detta sanzione andrà equamente ripartita tra le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato; conseguentemente la quota spettante all' unità oggetto di pignoramento sarà pari ad $€ 2.840,00 : 4 = € 710,00$

Andranno poi computati gli oneri relativi alla redazione delle due pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione, la Richiesta di Autorizzazione Paesistica e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380. I costi in esame si aggirano intorno ad € 2.000,00, da suddividere tra i quattro proprietari, dunque € 500,00 per ciascuno.

Infine andranno variate e corrette le schede catastali di tutte le unità, con un costo di € 300,00 per scheda.

In merito all' appartamento oggetto di pignoramento, in seguito a sopralluogo, oltre al già citato balcone di cui al punto precedente, sono emerse alcune difformità di natura esclusivamente distributiva, sia al Piano Seminterrato, sia al Piano Primo. Nello specifico (vedi allegato n. 11 – Planimetrie di Raffronto):

- A Piano Seminterrato è stata aperta una porta che consente il passaggio dall' autorimessa alla cantina, non riportata sulla scheda catastale;
- Sempre a Piano Seminterrato, all' interno della sagoma dell' autorimessa è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio con accesso dal corridoio comune, con pareti in cartongesso;
- Nell' appartamento a Piano Primo le pareti in cartongesso a definizione del locale ingresso non sono state realizzate; l' ambiente è completamente aperto verso il soggiorno da un lato e verso la cucina dall' altro;
- Altra modesta difformità riguarda invece il bagnetto cieco di servizio dell' appartamento: è stata infatti creata una nicchia per la posa del lavabo sottraendo superficie alla limitrofa camera da letto;
- La scheda catastale, inoltre, riporta un errore grafico relativamente alla rappresentazione del balcone posto sul fronte Ovest del fabbricato che risulta leggermente più ampio rispetto a quello esistente e di forma smussata in corrispondenza degli angoli;
- Si rileva, infine, che confrontando la planimetria catastale dell' appartamento allegata all' atto di provenienza, la permuta a rogito Dott. Enrico Somma del 22.09.2010 (vedi allegato n. 12), con quella presentata recentemente a seguito di intervento di Manutenzione Straordinaria (vedi allegato n. 13), all' unità immobiliare di proprietà dell' Esecutato è stato aggiunto un locale in più: si tratta del ripostiglio-locale tecnico, adiacente alla cucina.

Nel testamento olografo del Robustelli Bortolo si legge quanto di seguito: "Lascio a mia figlia Emanuela la nuda proprietà dell' appartamento a Piano Primo lato Nord –

tre camere, cucina, bagno – con garage e cantina, scheda n. 24/1968 – mappale 1396/4 e 1936/8 con piccolo ripostiglio ricavato nel vano scale confinante all'appartamento”.

E' possibile concludere che la scheda catastale imprecisa è quella allegata sia al testamento olografo, pubblicato con atto a rogito Dott. Enrico Somma del 13.03.2003, che al successivo Atto di permuta del 22.09.2010, in quanto carente del ripostiglio in esame, mentre risulta corretta quella presentata dopo i lavori di Manutenzione Straordinaria assentiti con D.I.A. n. 76/2010.

Riguardo le difformità distributive interne ai Piani Seminterrato e Primo, sarà necessario procedere alla redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto al Titolo Abilitativo assentito. La sanzione pecuniaria da corrispondere per la regolarizzazione delle opere in oggetto è determinata in base a quanto previsto dall' Art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001: *“La realizzazione di interventi edilizi di cui all' articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento del valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 Euro”.*

Andranno computati i costi tecnici per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, circa € 1.000,00, e, infine, quelli relativi alla variazione delle due schede catastali (appartamento con cantina e box) uguali ad € 300,00 x 2

In conclusione i costi totali per la regolarizzazione dell' appartamento saranno i seguenti:

Sanzione Sanatoria balcone e difformità esterne fronte Est – quota spettante all' unità immobiliare pignorata	€	710,00	+
Spese tecniche per Richiesta Autorizzazione Paesistica e redazione Permesso di Costruire in Sanatoria – quota spettante all' unità pignorata	€	500,00	+
Sanzione Sanatoria per difformità distributive interne	€	516,00	+
Spese tecniche per redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per difformità distributive interne	€	1.000,00	+
Predisposizione nuova Scheda Catastale	€	600,00	=

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE LOTTO A € 3.326,00

In merito al **LOTTO B**, composto da soli terreni, non sarà necessaria la verifica delle conformità catastale ed urbanistica.

- p) **La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “descrizione analitica del” e la lettera che contraddistingue l' immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l' altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l' esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l' esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell' edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile**



(infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO A

Il lotto in esame, denominato LOTTO A, è composto da un appartamento sito al Piano Primo di un fabbricato a destinazione residenziale, con annessa cantina ed autorimessa di proprietà poste al Piano Seminterrato del medesimo fabbricato; completano il lotto la relativa quota di comproprietà, pari ad 1/4, dei terreni a giardino di pertinenza della palazzina (di cui ai mappali 1388, 1395, 1396, 478) e la quota di proprietà, anche in questo caso pari ad 1/4, di un piccolo reliquato di terreno a bosco, il mappale 1834, sito in zona extraurbana.

L'edificio di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte è stato edificato intorno alla prima metà degli anni '60 ed è costituito da due livelli fuori terra, il Piano Rialzato ed il Piano Primo, dove sono situati quattro appartamenti, due per piano, oltre ad un livello Seminterrato che ospita cantine ed autorimesse.

Si tratta di un immobile fortemente caratterizzato da una tipologia architettonica tipica del periodo di costruzione, a planimetria rettangolare con corpo scala centrale, struttura portante reticolare, con travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti perimetrali in laterizio; le facciate sono parte ad intonaco tintecciato, parte in mattone paramano a vista; il tetto a falde è in latero-cemento, con manto di copertura in tegole portoghesi (vedi allegato n. 15 – Relazione fotografica lotto A).

Si accede al giardino di proprietà dell'immobile, composto dai terreni ai mappali 1388, 1395, 1396, 478, attraverso cancello pedonale e doppio cancello carraio, posti sulla pubblica Via Uponne. Il giardino, piantumato solo nella porzione antistante l'immobile, confina ed ingloba su tre lati una chiesetta di proprietà della Curia.

Due rampe in battuto di cemento, poste in adiacenza ai fronti più corti della palazzina, quelli esposti rispettivamente a Nord e a Sud, garantiscono il collegamento tra il piazzale in ghiaia antistante le autorimesse del Piano Seminterrato e la Via Uponne.

Il box di proprietà ha un vecchio portone basculante in ferro, tintecciato di bianco ed è stato di recente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro; al suo interno è stata, inoltre, eseguita una serie di opere, in assenza di Titolo Abilitativo, tra cui l'apertura di una porta di comunicazione con la limitrofa cantina e la realizzazione di un ripostiglio con pareti in cartongesso con accesso dal corridoio comune.

L'altezza interna netta dell'autorimessa, come riportato sulla relativa scheda catastale, è pari a cm 230.

Come anticipato la cantina è attualmente comunicante con il box ma conserva il suo accesso originario che avviene, attraverso una porta in laminato, dal corridoio comune del Piano Seminterrato. E' dotata di due serramenti a nastro in ferro, posti immediatamente al di sotto del plafone ed ha il medesimo pavimento dell'autorimessa; come quest'ultima ha altezza interna netta di cm 230.

Il ripostiglio creato ex novo sottraendo superficie al box è di dimensioni ridotte; vi si accede direttamente dal corridoio comune.

Come già enunciato è possibile regolarizzare le difformità dei locali a Piano Interrato, attraverso la predisposizione di adeguato Permesso di Costruire in Sanatoria, sebbene la presenza del ripostiglio di cui sopra riduca la superficie utile del box e, pertanto, la possibilità di parcheggiare un'auto di grandi dimensioni.



Attraverso un portoncino esterno con accesso dal piazzale in ghiaia si raggiunge il corpo scala comune che consente il raggiungimento degli appartamenti ai piani.

L' appartamento oggetto di pignoramento è situato al Piano Primo e, di recente (fine 2010), è stato oggetto di un intervento di Manutenzione Straordinaria che ne ha modificato sia la distribuzione interna che tutte le finiture e gli Impianti.

Il portoncino di ingresso che, insolitamente, non è del tipo blindato garantisce l' accesso diretto in un ampio locale unico, sulla cui sinistra si trova la cucina a vista, mentre, la porzione opposta ospita il soggiorno; si rileva la presenza, proprio in corrispondenza della porta di ingresso, di un gradino di circa 10 cm dovuto all' impianto di riscaldamento a pavimento. La zona giorno è caratterizzata da finiture di gusto molto attuale: i pavimenti sono realizzati in doghe di gres porcellanato ad imitazione parquet, effetto rovere chiaro; alcune porzioni del soffitto sono ribassate con controsoffittatura in cartongesso con faretti ad incasso; i serramenti, oscurabili attraverso tapparelle, sono in pvc color avorio con vetrocamera; le porte interne, color rovere chiaro con maniglie in acciaio cromato, sono del tipo tamburato.

In adiacenza alla cucina si trova un ripostiglio, dotato di un ulteriore accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, utilizzato come lavanderia ma, soprattutto, come locale tecnico poiché, all' interno dello stesso è situata la centralina di comando dell' Impianto Domotico dell' intero appartamento, un sistema tecnologico utile ad ottenere un notevole incremento delle prestazioni e delle possibilità offerte dai diversi Impianti presenti nell' abitazione, ottimizzando i consumi e permettendo l' integrazione e la gestione coordinata di funzioni quali il controllo, il comfort climatico, la sicurezza, il risparmio energetico e la comunicazione.

Una porta in vetro di design attuale separa la zona giorno dalla zona notte: quest' ultima risulta composta due camerette piuttosto piccole, servite da un bagnetto cieco e da una camera matrimoniale padronale con servizio igienico esclusivo.

Il bagno più piccolo è dotato di vano doccia a filo pavimento in muratura, il cui volume aggetta nella confinante camera da letto e con porta di accesso in cristallo; gli elementi sanitari sono del tipo sospeso, in ceramica bianca; al pari della doccia, anche il lavabo è collocato in una nicchia ricavata sottraendo superficie alla cameretta. Il pavimento è il medesimo utilizzato nella zona giorno, i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato cm 30x60 di colore beige.

Il bagno padronale, limitrofo alla camera da letto più grande, ha pareti parte ad intonaco tinteggiato con finitura materica color oro e parte rivestite con piastrelle in mosaico di vetro sui toni del bronzo; la pavimentazione è stata realizzata con lo stesso mosaico; particolare il grande vano doccia che affaccia sulla limitrofa camera matrimoniale attraverso una vetrata a tutta altezza, oscurabile attraverso una tapparella alla veneziana in legno color wengè. Anche qui i sanitari sono del tipo sospeso, di gusto e design attuale (vedi allegato n. 15).

Tutti gli ambienti dell' unità hanno altezza netta interna pari a cm 270, eccezion fatta per le porzioni controsoffittate, la cui altezza è pari a cm 240.

Come già anticipato, a livello impiantistico, l' appartamento è dotato delle tecnologie più attuali: riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, concepito a zone differenti e con scaldasalviette in alluminio bianco nei due bagni; impianto domotico in sostituzione al classico Impianto Elettrico, che consente la gestione dell' illuminazione interna, realizzata completamente con faretti incassati nei controsoffitti, l' accensione e la programmazione del riscaldamento e degli elettrodomestici, l' avvolgimento delle tapparelle, il controllo dei climatizzatori, per cui è stata realizzata la sola predisposizione ecc.

La caldaia a condensazione è posta nel locale del sottotetto.



Conclude il lotto in esame un terreno isolato, al mappale 1834, di superficie catastale pari a mq 100; si tratta di una porzione coltivata a bosco, posta in zona extraurbana, che il P.G.T. comunale classifica all' interno delle aree di valore paesistico, ambientale ed ecologico ed assoggetta a vincolo idrogeologico; probabilmente è il reliquato di un terreno molto più ampio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO B

Il secondo lotto in esame, il LOTTO B, è costituito esclusivamente da terreni (vedi allegato n. 16 – Relazione fotografica lotto B):

1) Terreni di proprietà dell' Esecutato per la **quota di 1/1**;

I mappali 1894, 1896 e 526, di cui l' Esecutato, Sig. ██████████ detiene la piena proprietà, sono terreni a bosco pianeggianti, non distanti dall' immobile, con accesso dalla pubblica Via Quassa. Sono urbanisticamente classificati come aree destinate all' esercizio dell' attività agricola e sono, in effetti, coltivati a bosco; il mappale 526, sebbene prossimo agli altri due, è soggetto a vincolo idrogeologico.

2) Terreni di proprietà dell' Esecutato per la **quota di 6/450**.

I mappali rimanenti, il 1523, il 1818, il 1819 ed il 608, di cui il ██████████ detiene la quota di proprietà di 6/450, sono tutti boschi situati in una zona extraurbana e classificati dal P.G.T. come aree del territorio comunale con spiccata valenza paesaggistica, ambientale ed ecologica.

La superficie commerciale, 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" e', pertanto, 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 essa risulta calcolata come di seguito:

LOTTO A

In merito all' appartamento con annessa cantina e ripostiglio al Piano Seminterrato:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento P. Primo	Mq 113,06	x	100%	=	Mq 113,06	+
Balconi	Mq 13,70	x	30%	=	Mq 4,11	+
Cantina P. Semint.	Mq 26,05	x	50%	=	Mq 13,02	+
Ripostiglio P. Semint.	Mq 4,41	x	50%	=	Mq 2,20	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE				=	Mq 132,39	

In merito all' autorimessa:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.
Autorimessa P. Semint.	Mq 25,74	x	100%	=	Mq 25,74

In merito ai terreni che costituiscono il giardino di pertinenza, verrà presa in considerazione, ai fini estimativi, la superficie catastale:



DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE		QUOTA DI PROPRIETA'		SUP. COMM.	
Mappale 1388	Mq 390	x	1/4	=	Mq 97,50	+
Mappale 1395	Mq 380	x	1/4	=	Mq 95,00	+
Mappale 1396	Mq 820	x	1/4	=	Mq 205,00	+
Mappale 478	Mq 490	x	1/4	=	Mq 122,50	=
TOTALE SUP. CATASTALE QUOTA DI PROPRIETA'					= Mq 520,00	

In fine, in merito al terreno isolato, al mappale 1834, verrà presa in considerazione, ai fini estimativi, la relativa superficie catastale:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE		QUOTA DI PROPRIETA'		SUP. COMM.	
Mappale 1834	Mq 100	x	1/4	=	Mq 25,00	

LOTTO B

In merito ai Terreni di proprietà dell' Esecutato per la quota di 1/1, verrà presa in considerazione, ai fini estimativi, la superficie catastale, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE		QUOTA DI PROPRIETA'		SUP. COMM.	
Mappale 1894	Mq 1010	x	1/1	=	Mq 1010	+
Mappale 1896	Mq 1070	x	1/1	=	Mq 1070	+
Mappale 526	Mq 1290	x	1/1	=	Mq 1290	+
TOTALE SUP. CATASTALE QUOTA DI PROPRIETA'					= Mq 3370	

In merito ai Terreni di proprietà dell' Esecutato per la quota di 6/450, verrà presa in considerazione, ai fini estimativi, la superficie catastale, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE		QUOTA DI PROPRIETA'		SUP. COMM.	
Mappale 1523	Mq 1040	x	6/450	=	Mq 13,86	+
Mappale 1818	Mq 1300	x	6/450	=	Mq 17,33	+
Mappale 1819	Mq 2820	x	6/450	=	Mq 37,60	+
Mappale 608	Mq 850	x	6/450	=	Mq 11,33	=
TOTALE SUP. CATASTALE QUOTA DI PROPRIETA'					= Mq 80,12	

q) Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricomprese nel LOTTO A, non fanno parte di un condominio. Ad esse spetta la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato, ex Art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Il giardino di pertinenza ai mappali 1388, 1395, 1396 e 478 è già di comproprietà.

r) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d' uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno



anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente.

Per la valutazione complessiva dei beni si è effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici e terreni con caratteristiche simili nella zona.

L' analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare" semestre 2/15, che definisce la zona in cui l' immobile è situato come D1 - periferica - e che per gli immobili di civile abitazione con stato conservativo normale riporta un valore compreso tra € 1.050,00 ed € 1.350,00 per metro quadrato, mentre per le autorimesse un valore compreso tra € 640,00 ed € 720,00.

Relativamente ai terreni a giardino di pertinenza all' immobile i valori assegnati terranno conto delle caratteristiche degli stessi: recinzioni e cancelli, pavimentazioni, illuminazione, piantumazione, ecc. Si definirà, pertanto, un valore parti ad € 40,00/mq. Infine, relativamente ai terreni agricoli e boschivi, si è optato per una valutazione mediata che tenesse conto della disomogeneità degli stessi, scegliendo un valore intermedio tra i 6/8 €/mq per i boschi ed € 10/12 €/mq per gli agricoli.

LOTTO A

Considerate le finiture di qualità medio-alta dell' appartamento, la tecnologia impiantistica utilizzata, la data recente di realizzazione, è possibile considerarlo alla stregua di un appartamento a nuovo. In base a quanto detto, si procederà ad assegnare allo stesso un valore pari ad € 1.500,00/mq commerciale:

	SUP. COMM.	€/Mq	VALORE
VALORE IMMOBILE	Mq 132,39	x € 1.500,00/mq	= € 198.585,00

All' autorimessa verrà invece assegnato il valore minore previsto, pari ad € 640,00/mq:

	SUP. COMM.	€/Mq	VALORE
VALORE IMMOBILE	Mq 25,74	x € 640,00/mq	= € 16.473,60

Ai terreni che compongono il giardino di pertinenza verrà assegnato, come detto, un valore pari ad € 40,00/mq:

	SUP. CATAST.	€/Mq	VALORE
VALORE QUOTA GIARDINO	Mq 520	x € 40,00/mq	= € 20.800,00



Infine, al terreno isolato al mappale 1834, trattandosi di un bosco, verrà assegnato un valore di € 10,00/mq:

	SUP. CATAST.		€/mq		SUP. COMM.
VALORE QUOTA MAPP. 1834 - BOSCO	Mq 25	x	€ 10,00	=	€ 250,00

**IN CONCLUSIONE IL VALORE TOTALE ASSEGNATO AL LOTTO A E' UGUALE A:
€ 198.585,00 + € 16.473,60 + € 20.800,00 + € 250,00 = € 236.108,60**

LOTTO B

Ai Terreni di proprietà dell' Esecutato per la quota di 1/1, verrà assegnato un valore pari ad € 10,00/mq:

	SUP. CATAST.		€/mq		SUP. COMM.
VALORE QUOTA MAPP. 1894, 1896, 526	Mq 3370	x	€ 10,00	=	€ 33.700,00

Ai Terreni di proprietà dell' Esecutato per la quota di 6/450, verrà assegnato un valore pari ad € 10,00/mq:

	SUP. CATAST.		€/mq		SUP. COMM.
VALORE QUOTA MAPP. 1523, 1818, 1819, 608	Mq 80,12	x	€ 10,00	=	€ 801,20

**IN CONCLUSIONE IL VALORE TOTALE ASSEGNATO AL LOTTO B E' UGUALE A:
€ 33.700,00 + € 801,20 = € 34.501,20**

A suddetti valori si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

LOTTO A

– *Stato d' uso e manutenzione*

Il valore assegnato all' immobile tiene già conto dell' età, del buono stato di conservazione dello stesso che, come più volte enunciato, è stato oggetto, piuttosto di recente, di un intervento di Manutenzione Straordinaria. Pertanto non si applicherà alcun adeguamento in merito.

– *Stato di possesso*

L' appartamento con annessa cantina ed il box di proprietà sono occupati dall' Esecutato e dalla sua famiglia.

– *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*

Non esistono vincoli al riguardo.

– *Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore)*



L' abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, non trattandosi peraltro di condominio, viene quantificato nel 5% del valore assegnato al solo immobile (appartamento e box), dunque $5\% \times (\text{€ } 198.585,00 + \text{€ } 16.473,60) = \text{€ } 10.752,93$.

- *Necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*
Non è stata rilevata la presenza, nell' immobile, di rifiuti tossici o nocivi che richiedano bonifica.
- *Altri oneri o pesi*
Altri oneri o pesi consistono nella cancellazione dell' ipoteca e del pignoramento, con un costo totale di € 2.309,17.

Il Valore finale del bene oggetto di perizia al netto degli adeguamenti di cui sopra è, quindi, calcolato come di seguito: $\text{€ } 236.108,60 - \text{€ } 10.752,93 - \text{€ } 2.309,17 = \text{€ } 223.046,50$

1. Oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti dalla procedura:

Valore finale del bene	€ 223.046,50	-
Oneri urbanistico- catastali	//	-
Oneri di bonifica	//	=

TOTALE € 223.046,50

2. Oneri assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale:

Valore finale del bene	€ 223.046,50	-
Oneri urbanistico- catastali	//	-

TOTALE € 223.046,50

3. Oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti a carico dell' acquirente:

Valore finale del bene	€ 223.046,50	-
Oneri urbanistico- catastali	€ 3.326,00	-
Oneri di bonifica	//	=

TOTALE € 219.720,50

LOTTO B

Trattandosi esclusivamente di terreni, al valore assegnato saranno detratti i soli costi relativi alle cancellazioni di ipoteche e pignoramento: $\text{€ } 34.501,20 - \text{€ } 2.309,17 = \text{€ } 32.192,03$.

1. Oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti dalla procedura:



Valore finale del bene	€ 32.192,03	-
Oneri urbanistico- catastali	//	-
Oneri di bonifica	//	=

TOTALE € 32.192,03

2. Oneri assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale:

Valore finale del bene	€ 32.192,03	-
Oneri urbanistico- catastali	//	-

TOTALE € 32.192,03

3. Oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti a carico dell' acquirente:

Valore finale del bene	€ 32.192,03	-
Oneri urbanistico- catastali	//	-
Oneri di bonifica	//	=

TOTALE € 32.192,03

- s) **Nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.**

Solo parte dei terreni pignorati sono in quota indivisa: quelli di pertinenza all' abitazione, di fatto, costituendo il giardino comune, non sono divisibili. Per quelli agricoli e boschivi un divisione non avrebbe senso stante l' esiguità della quota (6/450).

Malnate (Va), 14 Ottobre 2016

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

