

Mario Ciao
ARCHITETTO
Via Cacciatori delle Alpi n. 19,
21040, Castronno (Va)
Telefono 342/6224630
mariociao40@gmail.com
mario.ciao@archiworldpec.it
C.F. CIAMRA73R11L682Y
P. IVA 02749390122

TRIBUNALE DI VARESE

Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 256/2021

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

256/2021 R.G.E.

Dott. ssa Flaminia D' Angelo

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

Sig. ra [REDACTED]

Mario Arch. Ciao



All' Esperto, Arch. Mario Ciao, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 2005, residente a Castronno (Va), Via Cacciatori delle Alpi n. 19 e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 14.10.2022 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. Mario Ciao, 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 06.03.2023.

- 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 (allegato n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei, come pure la Certificazione Notarile (allegato n. 3), redatta in data 09.12.2021 dal Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (Cs).

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 Besozzo, Sezione CA:

- **Foglio 4, mappale n. 537 sub. 513, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 371,85, Via Trento n. 10, Piani T-1-2**

Trattasi di porzione di edificio a corte consistente in una unità immobiliare a destinazione residenziale distribuita su tre differenti livelli e composta - a Piano Terra – da portico, ingresso, taverna e corpo scala di servizio al livello superiore; a Piano Primo da ampio locale destinato a soggiorno/camera con angolo cottura e balcone, servizio igienico e piccolo studio; infine, a Piano Sottotetto, raggiungibile attraverso scala posta nel soggiorno, da quattro locali ad uso sgombero oltre ad ampio terrazzo.

- **Foglio 4, mappale n. 537 sub. 506, Cat. F/4, Via Trento n. 10, piano 1**

Trattasi di unità in corso di definizione, corrispondente a piccola porzione di ballatoio a Piano Primo.

- **Foglio 4, mappale n. 537 sub. 507, Cat. F/4, Via Trento n. 10, piano T-1**

Trattasi di unità in corso di definizione, corrispondente a corpo scala – da Piano Terra a Primo – comprensivo di corridoi di servizio.

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.

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

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all' Esecutata – Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - in forza di Atto di Compravendita del 26.11.2007 a rogito Dott. Ferdinando Cutino, Notaio in Besozzo (Va), Rep. n. 66027/12581, trascritto a



Varese (Va) in data 20.12.2007, Reg. Gen. 31035, Reg. Part. 18028 – fattone [redacted]
[redacted], proprietario della quota di 1/3 [redacted]
proprietaria della quota di 1/3 e [redacted] proprietaria della restante quota
di 1/3.

Nell' Atto (vedi allegato n. 5) viene riportato quanto di seguito: [...] I signor [redacted]
[redacted] a, ognuno per i propri diritti e solidamente per l' intero, hanno venduto alla signora
che ha acquistato le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Besozzo, Via Trento n. 10 e
precisamente: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da cantina, ripostiglio e portico al
Piano Terra confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 504, 503, 502 e 501 del mappale
537, salvo altri; cucina, due camere, bagno e balcone al Piano Primo, confinante con porzioni immobiliari
distinte con i subalterni 509, 2, 510 del mappale 537, prospetti su corte e su strada; portico posto al Piano
Terra, confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 504, 1 e 502 del mappale 537; ballatoio
posto al Piano Primo, confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 507, 508 e 505 del
mappale 537; vano scala posto al Piano Terra e Primo confinante con porzioni immobiliari distinte con i
subalterni 2, 3, 506 e 502 del mappale 537; portico posto al Piano Primo, confinante con porzioni
immobiliari distinte con i subalterni 509, 1 e 508 del mappale 537 e Sottotetto posto al Piano Secondo
confinante con porzione immobiliari distinta con il subalterno 509 del mappale 537 e prospetti su strada, su
corte comune e su proprietà di terzi. Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati del
Comune di Besozzo, sezione Cardana, al Foglio 4, mappale 537: sub. 1, Via Trento n. 10, P.T., categ. A/4,
cl. 8, vani 4, rendita euro 190,06; sub. 503, Via Trento n. 10, P.T. in corso di definizione; sub. 506, Via
Trento n. 10, Via Trento n. 10, P.1, in corso di definizione; sub. 507, Via Trento n. 10, P. 1-2, Cat. C/2, Cl.
9, mq 83, rendita euro 107,16. La parte acquirente ha dichiarato che i subalterni 503, 506 e 507 del
mappale 537, unità in corso di definizione, verranno, a seguito dell' atto qui in trascrizione, accorpati all'
unità distinta con il subalterno 1 del mappale 537 [...]."

E' necessario segnalare che a seguito di Intervento di Ristrutturazione assentito con Denuncia di Inizio
Attività n. 155/2011 del 21.12.2011, il subalterno 1 a Piano Terra, il sub. 503 sempre a Piano Terra ed il
sub. 507 ai Piani Primo e Secondo sono stati fusi (Fusione del 20.07.2012 n. 67016.1/2012) a formare l'
attuale unità immobiliare al subalterno 513; al contrario, nonostante nell' Atto Parte Acquirente avesse
dichiarato che, oltre al subalterno 503 – soppresso - anche il 506 ed il 507 sarebbero stati accorpati al sub.
1; questi ultimi - come emerso dalla disamina delle Visure attuali per immobile (vedi allegato n. 4) –
risultano in realtà ancora unità a se' stanti, classificate come F/4, unità in corso di definizione,
corrispondenti – rispettivamente – a piccola porzione di ballatoio a Piano Primo (sub. 506) e a corpo scala
con corridoio di accesso (sub. 507, P. Terra e Primo).

Sarà pertanto indispensabile procedere all' accorpamento delle due particelle in esame all' unità
immobiliare principale al sub. 513, attraverso la redazione di una Pratica di Fusione e di una nuova scheda
catastale che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi, comprensivo di tutte le porzioni di proprietà.

E' possibile ipotizzare, al riguardo, un costo ipotetico pari a circa € 800,00.

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

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 Certificazione Notarile - ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.C. – redatta dal Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Cosenza (Cs), tra i documenti agli Atti (vedi allegato n. 3), si evince che la piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è pervenuta all' Esecutata – Sig. ra [redacted] (C.F. [redacted]), nata ad [redacted] () il [redacted], residente a [redacted] (), in Via [redacted] n. [redacted] in forza dei seguenti Titoli:

- 1) **Atto di Compravendita del 26.11.2007** a rogito Dott. Cutino Ferdinando, Notaio in Besozzo (Va), Rep. n. 66027/12581, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) in data **20.12.2007**, Reg. Gen. 31035, Reg. Part. 18028, fattone [redacted] proprietario della quota di 1/3, [redacted] proprietaria della quota di 1/3 e [redacted] proprietaria della restante quota di 1/3.



Nell' Atto (vedi allegato n. 5 – Ispezione Ipotecaria) “[...] I signori [redacted] ognuno per i propri diritti e solidamente per l' intero, hanno venduto alla signora [redacted] he ha acquistato le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Besozzo, Via Trento n. 10 e precisamente: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da cantina, ripostiglio e portico al Piano Terra confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 504, 503, 502 e 501 del mappale 537, salvo altri; cucina, due camere, bagno e balcone al Piano Primo, confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 509, 2, 510 del mappale 537, prospetti su corte e su strada; portico posto al Piano Terra, confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 504, 1 e 502 del mappale 537; ballatoio posto al Piano Primo, confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 507, 508 e 505 del mappale 537; vano scala posto al Piano Terra e Primo confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 2, 3, 506 e 502 del mappale 537; portico posto al Piano Primo, confinante con porzioni immobiliari distinte con i subalterni 509, 1 e 508 del mappale 537 e Sottotetto posto al Piano Secondo confinante con porzione immobiliari distinta con il subalterno 509 del mappale 537 e prospetti su strada, su corte comune e su proprietà di terzi. Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Besozzo, sezione Cardana, al Foglio 4, mappale 537: sub. 1, Via Trento n. 10, P.T., categ. A/4, cl. 8, vani 4, rendita euro 190,06; sub. 503, Via Trento n. 10, P.T. in corso di definizione; sub. 506, Via Trento n. 10, Via Trento n. 10, P.1, in corso di definizione; sub. 507, Via Trento n. 10, P. 1-2, Cat. C/2, Cl. 9, mq 83, rendita euro 107,16. La parte acquirente ha dichiarato che i subalterni 503, 506 e 507 del mappale 537, unità in corso di definizione, verranno, a seguito dell' atto qui in trascrizione, accorpati all' unità distinta con il subalterno 1 del mappale 537 [...]”.

2) [redacted] la proprietà della quota di 1/3 ciascuno era pervenuta in forza di **Atto di Divisione del 21.06.1964** a rogito Notaio Antonio Silvio Mazzoleni, Rep. n. 22244, trascritto presso la Conservatoria di Varese (Va) in data **20.07.1964**, Reg. Gen. 5780, reg. Part. 5163.

Al suddetto Atto ha fatto seguito (vedi allegato n. 6 – Ispezione Ipotecaria):

– **Atto integrativo di divisione del 26.11.2007** a rogito Dott. Cutino Ferdinando, Notaio in Besozzo (Va), Rep. n. 66026/12580, trascritto presso la Conservatoria di Varese (Va) in data **20.12.2007**, Reg. Gen. 31034, Reg. Part. 18027.

- **Segnalando al giudice dell' esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell' ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l' eventuale mancanza della nota di trascrizione dell' accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell' Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l' accettazione tacita o espressa dell' eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz' altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell' esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un' accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell' esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell' esecuzione ordinerà ai creditori precedenti 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, non si rileva, al ventennio, alcun passaggio di proprietà avvenuto in forza di Successioni.

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

a. La regolarità edilizia e urbanistica;

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Besozzo (Va) richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia di eventuali 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. 7 – Pratiche Edilizie):

- 1) Denuncia di Inizio Attività n. 16/08 del 25.01.2008, relativa ad Intervento di “Manutenzione Straordinaria e rifacimento tetto”;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n. 155/2011 del 21.12.2011, relativa ad Intervento di “Formazione abbaino e diversa distribuzione interna”.



Dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all' ultima pratica edilizia assentita – la D.I.A. n. 155/2011 – e lo stato dei luoghi rilevato, non emergono difformità né di natura volumetrica né a livello distributivo.

Va comunque evidenziato che il Piano Sottotetto dell' unità ha destinazione accessoria, sia urbanisticamente che catastalmente; ciononostante uno dei locali sgombero, pur non avendo le caratteristiche di Abitabilità, vista l' altezza media interna inferiore a cm 240, è stato indebitamente trasformato in servizio igienico.

Per garantire la regolarità urbanistica – ma anche quella catastale – dell' unità immobiliare oggetto della presente Relazione Tecnica d' Ufficio sarà indispensabile ripristinare lo stato dei luoghi a Piano Sottotetto, procedendo alla rimozione degli elementi sanitari e riportando il locale alla sua originaria destinazione.

I costi necessari alla rimozione e successivo smaltimento di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno ammontano a circa € 1.000,00.

Come anticipato in risposta al quesito B), nonostante sia stata verificata la Regolarità Catastale dell' immobile, sarà necessario istituire una Pratica di Fusione per accorpare i subalterni 506 e 507 – attualmente in corso di definizione – alla particella al subalterno 513, con un costo pari a circa € 800,00.

In sintesi, i costi da sostenere saranno i seguenti:

Rimozione elementi idro-sanitari P. Sottotetto	= €	1.000,00	+
Fusione Catastale (accorpamento sub. 506 e 507 al sub. 513)	= €	800,00	=
TOTALE COSTI	= €	1.800,00	

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione reperita a seguito di Richiesta di accesso agli Atti, non è stata rinvenuta copia di alcuna Richiesta di Certificato di Abitabilità. E' presumibile pensare che l' iter burocratico della Denuncia di Inizio Attività n. 155/2011 non sia stato portato a termine.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come già enunciato in precedenza, non si rileva l' esistenza di difformità volumetriche o distributive, pertanto non è richiesta l' istruzione di alcuna Pratica Edilizia in Sanatoria per la regolarizzazione del fabbricato; sarà invece necessario ripristinare la destinazione originaria del locale sgombero a Piano Sottotetto, indebitamente trasformato in servizio igienico, attraverso la rimozione e smaltimento degli elementi sanitari installati, con un costo presunto pari a circa € 1.000,00.

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 il tessuto urbano in cui il fabbricato - di cui l' unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte - risulta ricompreso come "A.R.V.P. - Ambiti residenziali radi nel verde in ambiti di rilevanza paesaggistica"; si tratta di ambiti insediativi situati nelle aree più periferiche del tessuto urbano caratterizzati da una significativa presenza di verde privato ed inseriti in contesti confinanti con aree agricole o boscate. La tipologia prevalente è quella dell' edificio isolato - case o ville mono e bifamiliari.

Il P.G.T. consente modesti interventi edificatori di carattere residenziale, a completamento degli ambiti già urbanizzati, purchè adeguatamente inseriti e rispettosi del contesto morfologico e paesaggistico,

Dalla disamina delle tavole grafiche relative ad eventuali vincoli (vedi allegato n. 8 – Estratti Pdr e vincoli) che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato non risulta soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica;
- In merito alla Sensibilità paesaggistica si segnala che la porzione territoriale in esame appartiene alla Classe n. 4 - Sensibilità paesistica elevata;
- 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) Fare accesso, con l' assistenza del custode, all' immobile pignorato per:

a. Verificarne la consistenza e l' esatta identificazione;

Il giorno 06.03.2023, in occasione del sopralluogo presso l' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 9 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – ha avuto accesso all' immobile grazie all' Esecutata, Sig. ra [REDACTED] che ne detiene il possesso ma che non vi risiede ormai da tempo; non a caso gran parte dei locali sono già stati liberati da beni ed oggetti di proprietà.

In questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite.

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 l' immobile, procedendo ad un primo confronto tra lo stato dei luoghi effettivo e le planimetrie catastali reperite; ha quindi effettuato le necessarie misurazioni ed un attento rilievo fotografico (vedi allegato n. 10 – Relazione fotografica).

c. Accertare lo stato di conservazione;

In occasione del sopralluogo effettuato dal C.T.U. l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata nella piena disponibilità dall' Esecutata - Sig. ra [REDACTED] – che ha già provveduto a liberare buona parte di locali da arredi ed oggetti di proprietà. L' edificio, ristrutturato circa dieci anni fa, versa in buono stato di conservazione, le finiture interne, i serramenti e gli Impianti sono attuali; si rileva che il locale ingresso a Piano Terra, la scala di servizio ed il servizio igienico a Piano Primo sono ancora allo stato rustico, privi di finiture, mentre il locale taverna a Piano Terra non è stato oggetto di alcun ammodernamento.

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

Come anticipato il bene oggetto di Pignoramento è risultato nella piena disponibilità dell' Esecutata che non vi risiede già da tempo. Buona parte dei locali, infatti, è già stata liberata da arredi ed oggetti di proprietà.

L' Esecutata ha acquisito la piena proprietà del bene in forza di **Atto di Compravendita del 26.11.2007** a rogito Dott. Cutino Ferdinando, Notaio in Besozzo (Va), Rep. n. 66027/12581, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 20.12.2007**, Reg. Gen. 31035, Reg. Part. 18028, fattone dai Sig. ri [REDACTED] proprietario della quota di 1/3, [REDACTED] proprietaria della quota di 1/3 e [REDACTED] proprietaria della restante quota di 1/3.

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 avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all' udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell' immobile pignorato;

In occasione del primo sopralluogo, effettuato in data 06.03.2023, il Sottoscritto C.T.U., con l' assistenza del Sig. Riccardo Quilici dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto a fornire alla Sig. ra [REDACTED] tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall' Art. 495 C.p.c.; si è inoltre provveduto ad informare La Stessa 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;



I beni immobiliari oggetto di Pignoramento corrispondono ad una porzione di fabbricato di vecchia edificazione; pertanto non sono parte di alcun Condominio e non sono contemplate spese al riguardo.

- 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 oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di vecchia edificazione recentemente ristrutturata e non fa parte di alcun Condominio; non sono perciò previste spese condominiali insolute.

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

Nulla si evince in merito a contratti di locazione in essere, i beni immobiliari oggetto di Pignoramento sono infatti nella piena disponibilità dell' Esecutata.

- 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);**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è pervenuta all' Esecutata, Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata ad [REDACTED] (Va) il [REDACTED], residente a [REDACTED] ([REDACTED]), in Via [REDACTED] n. [REDACTED] in forza di **Atto di Compravendita del 26.11.2007** a rogito Dott. Cutino Ferdinando, Notaio in Besozzo (Va), Rep. n. 66027/12581, **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) in data **20.12.2007**, Reg. Gen. 31035, Reg. Part. 18028, fattone dai [REDACTED] proprietario della quota di 1/3, [REDACTED] proprietaria della quota di 1/3 e [REDACTED] proprietaria della restante quota di 1/3.

- **"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;**

Catasto Fabbricati del Comune di Besozzo, Sezione CA:

- **Foglio 4, mappale n. 537 sub. 513, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 371,85, Via Trento n. 10, Piani T-1-2**

Trattasi di porzione di edificio a corte consistente in una unità immobiliare a destinazione residenziale distribuita su tre differenti livelli e composta - a Piano Terra - da portico, ingresso, taverna e corpo scala di servizio al livello superiore; a Piano Primo da ampio locale destinato a soggiorno/camera con angolo cottura e balcone, servizio igienico e piccolo studio; infine, a Piano



Sottotetto, raggiungibile attraverso scala posta nel soggiorno, da quattro locali ad uso sgombero oltre ad ampio terrazzo.

L'accesso all'immobile avviene da portico di proprietà, raggiungibile attraverso cortile comune.

I confini del mappale, desunti dall'elaborato planimetrico, sono i seguenti:

Da Nord ed in senso orario: a Nord Via Trento, ad Est mappale n. 1527, a Sud in parte il mappale 537 sub. 502 ed in parte cortile di proprietà comune, ad Ovest unità comune ai mappali 537 sub. 515, 1585 sub. sub. 502 e 5740 sub. 501.

- **Foglio 4, mappale n. 537 sub. 506, Cat. F/4, Via Trento n. 10, piano 1**

Trattasi di unità in corso di definizione, corrispondente a piccola porzione di ballatoio a Piano Primo. Si accede alla porzione di ballatoio in esame attraverso corpo scala di proprietà al mappale n. 537 sub. 507.

I confini del mappale, desunti dall'elaborato planimetrico, sono i seguenti:

A Nord mappale 537 sub. 508, ad Est mappale n. 537 sub. 513 di proprietà, a Sud mappale n. 537 sub. 514, ad Est mappale n. 537 sub. 507 di proprietà.

- **Foglio 4, mappale n. 537 sub. 507, Cat. F/4, Via Trento n. 10, piano T-1**

Trattasi di unità in corso di definizione, corrispondente a corpo scala – da Piano Terra a Primo – comprensivo di corridoi di servizio.

Vi si accede, a Piano Terra, attraverso disimpegno di proprietà comune.

I confini del mappale, desunti dall'elaborato planimetrico, sono i seguenti:

A Nord mappale 537 sub. 515, sub. 502, sub. 501; ad Est mappale n. 537 sub. 502 e sub. 501, a Sud mappale n. 537 sub. 514, ad Ovest mappale 537 sub. 514.

- **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 oggetto della presente perizia risale, presumibilmente, all'inizio del 1900 ma l'edificio è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività n. 16/08 del 25.01.2008, relativa ad Intervento di "Manutenzione Straordinaria e rifacimento tetto" e di Denuncia di Inizio Attività n. 155/2011 del 21.12.2011, relativa ad Intervento di "Formazione abbaino e diversa distribuzione interna".

- **Accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 Besozzo (Va) richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia di eventuali 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. 7 – Pratiche Edilizie):

- 1) Denuncia di Inizio Attività n. 16/08 del 25.01.2008, relativa ad Intervento di "Manutenzione Straordinaria e rifacimento tetto";
- 2) Denuncia di Inizio Attività n. 155/2011 del 21.12.2011, relativa ad Intervento di "Formazione abbaino e diversa distribuzione interna".

Dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia assentita – la D.I.A. n. 155/2011 – e lo stato dei luoghi rilevato, non emergono difformità né di natura volumetrica né a livello distributivo.

Va comunque evidenziato che il Piano Sottotetto dell'unità ha destinazione accessoria, sia urbanisticamente che catastalmente; ciononostante uno dei locali sgombero, pur non avendo le caratteristiche di Abitabilità, vista l'altezza media interna inferiore a cm 240, è stato indebitamente trasformato in servizio igienico.



Per garantire la regolarità urbanistica – ma anche quella catastale – dell' unità immobiliare oggetto della presente Relazione Tecnica d' Ufficio sarà indispensabile ripristinare lo stato dei luoghi a Piano Sottotetto, procedendo alla rimozione degli elementi sanitari e riportando il locale alla sua originaria destinazione.

I costi necessari alla rimozione e successivo smaltimento di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno ammontano a circa € 1.000,00.

Come anticipato in risposta al quesito B), nonostante sia stata verificata la Regolarità Catastale dell' immobile, sarà necessario istruire una Pratica di Fusione per accorpare i subalterni 506 e 507 – attualmente in corso di definizione – alla particella al subalterno 513, con un costo pari a circa € 800,00.

In sintesi, i costi da sostenere saranno i seguenti:

Rimozione elementi idro-sanitari P. Sottotetto	= €	1.000,00	+
Fusione Catastale (accorpamento sub. 506 e 507 al sub. 513)	= €	800,00	=
TOTALE COSTI	= €	1.800,00	

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

I beni oggetto di Pignoramento non comprendono terreni, pertanto non risulta necessario produrre alcun CDU.

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.**

Trattasi di porzione di edificio a corte consistente in una unità immobiliare a destinazione residenziale distribuita su tre differenti livelli e composta - a Piano Terra – da portico, ingresso, taverna e corpo scala di servizio al livello superiore; a Piano Primo da ampio locale destinato a soggiorno/camera con angolo cottura e balcone, servizio igienico e piccolo studio; infine, a Piano Sottotetto, raggiungibile attraverso scala posta nel soggiorno, da quattro locali ad uso sgombero oltre ad ampio terrazzo.

A livello strutturale la muratura portante perimetrale, ad intonaco civile, è del tipo misto – in pietra e mattoni – mentre i solai originari sono in voltine di mattoni e putrelle in ferro; il tetto, completamente rifatto circa 15 anni fa, ha orditura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

L' accesso avviene – attraverso cortile comune – da portico di proprietà sito a P. Terra e, quindi, da locale ingresso che consente il raggiungimento della taverna, sempre a Piano Terra – e del corpo scale interno di servizio ai livelli superiori.

L' immobile, la cui superficie commerciale è pari a circa 140 mq (comprensiva dei subalterni 506 e 507 – in corso di definizione), è stato oggetto di due significativi interventi di ristrutturazione assentiti, rispettivamente, con Denuncia di Inizio Attività n. 16/08 del 25.01.2008, relativa ad Intervento di "Manutenzione Straordinaria e rifacimento tetto" e Denuncia di Inizio Attività n. 155/2011 del 21.12.2011, relativa ad Intervento di "Formazione abbaino e diversa distribuzione interna"; pertanto versa in buone condizioni di conservazione e finiture ed Impianti risultano attuali.

In merito alla collocazione territoriale dell' edificio, come emerso pure dalla consultazione delle tavole grafiche allegate al Piano di Governo del Territorio, trattasi di un ambito residenziale periferico, immerso nel verde e connotato da rilevanza paesaggistica; i Servizi Primari presenti sono minimi perché concentrati nella zona più centrale del Comune di Besozzo ma risultano raggiungibili in auto in pochi minuti.

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che il raggiungimento dei locali abitabili a Piano Primo è attualmente impedita dalla scala interna; sarà perciò necessario prevedere l' installazione di un servoscala a pedana ribaltabile che consenta anche a persona con impedita o ridotta capacità motoria/sensoriale l' accesso al Piano Primo. Sarà poi indispensabile "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso la posa di adeguati elementi sanitari. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo pari a circa € 10.000,00.

- 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:**



Come anticipato il bene è nella piena disponibilità dell' Esecutata, Sig. ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata ad [REDACTED] () il [REDACTED].
Nulla si rileva in merito all' esistenza di eventuali contratti di locazione in essere.

- **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”;**

Come già enunciato in risposta al precedente quesito, in occasione del sopralluogo effettuato in data 06.03.2023 l' immobile oggetto di Pignoramento è risultato nella piena disponibilità dell' Esecutata che non vi risiede da tempo ed che ha già provveduto a liberare gran parte dei locali dell' unità.

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

Nulla si evince al riguardo, il bene risulta nella piena disponibilità dell' Esecutata.

- **Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.**

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' necessario sottolineare che - nell' Atto a rogito Notaio Ferdinando Cutino del 26.11.2007 - Parte Acquirente dichiarava che le particelle ai subalterni 503, 506 e 507 sarebbero state accorpate all' unità principale allora al sub. 1, attualmente al sub. 513.

A seguito di Intervento di Ristrutturazione assentito con Denuncia di Inizio Attività n. 155/2011 del 21.12.2011, il subalterno 1 a Piano Terra, il sub. 503 sempre a Piano Terra ed il sub. 507 ai Piani Primo e Secondo sono stati fusi (Fusione del 20.07.2012 n. 67016.1/2012) a formare l' attuale unità immobiliare al subalterno 513; al contrario, nonostante quanto dichiarato nell' Atto, come emerso dalla disamina delle Visure attuali per immobile (vedi allegato n. 4) – le particelle al sub. 506 e sub. 507 risultano ancora unità a se' stanti, classificate come F/4, unità in corso di definizione, corrispondenti – rispettivamente – a piccola porzione di ballatoio a Piano Primo (sub. 506) e a corpo scala con corridoio di accesso (sub. 507, P. Terra e Primo). Il sub. 503 è invece stato soppresso e fuso al 513.

Sarà pertanto indispensabile procedere all' accorpamento delle due particelle in esame all' unità immobiliare principale al sub. 513, attraverso la redazione di una Pratica di Fusione e di una nuova scheda catastale che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi, comprensivo di tutte le porzioni di proprietà.

- 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:

- **Iscrizione del 20.12.2007**, Reg. Gen. 31036, Reg. Part. 12582, **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di mutuo condizionato, somma complessiva € 225.000,00, capitale € 150.000,00 – Atto a rogito Notaio Cutino Ferdinando del 26.11.2007, Rep. n. 66028/12582.

A favore di:



Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede in Torino (To), C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino (To), Piazza San Carlo n. 156.

Contro:

(), (C.F.), nata ad () il (), residente a (), in Via n. .

Grava sui beni oggetto di Pignoramento.

- **Iscrizione del 18.01.2013**, Reg. Gen. 756, Reg. Part. 111, **Ipoteca legale** emessa da Equitalia Nord S.p.a. il 10.01.2013, Rep. n. 557/11713 per la complessiva somma di € 99.490,86, capitale € 49.745,43.

A favore di:

Equitalia Nord S.p.a., con sede in Milano (Mi), C.F. 07244730961, domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica, angolo Via Ravasi n. 1, Varese (Va).

Contro:

(), (C.F.), nata ad () il (), residente a (), in Via n. .

Grava sui beni oggetto di Pignoramento.

- **Iscrizione del 31.05.2016**, Reg. Gen. 8595, Reg. Part. 1411, **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, emessa da Equitalia Nord S.p.a. il 26.05.2016, Rep. n. 2086/11716 per la complessiva somma di € 132.020,92, capitale € 66.010,46.

A favore di:

Equitalia Nord S.p.a., con sede in Milano (Mi), C.F. 07244730961, domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica, angolo Via Ravasi n. 1, Varese (Va).

Contro:

(), (C.F.), nata ad () il (), residente a (), in Via n. .

Grava sui beni oggetto di Pignoramento.

- **Trascrizione del 06.12.2021**, Reg. Gen. 25302, Reg. Part. 17942, in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Varese il 09.11.2021, Rep. n. 2369, relativo al bene in oggetto.

A favore di:

Yoda SPV S.r.l., con sede in Conegliano (Tv), C.F. 05111630264.

Contro:

(), (C.F.), nata ad () il (), residente a (), in Via n. 10.

Grava sui beni oggetto di Pignoramento.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Besozzo (Va) richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia di eventuali pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento.

Dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all' ultima pratica edilizia assentita – la D.I.A. n. 155/2011 – e lo stato dei luoghi rilevato, non emergono difformità né di natura volumetrica né a livello distributivo.

Va comunque evidenziato che il Piano Sottotetto dell' unità ha destinazione accessoria, sia urbanisticamente che catastalmente; ciononostante uno dei locali sgombero, pur non avendo le caratteristiche di Abitabilità, vista l' altezza media interna inferiore a cm 240, è stato indebitamente trasformato in servizio igienico.

Per garantire la regolarità urbanistica – ma anche quella catastale – dell' unità immobiliare oggetto della presente Relazione Tecnica d' Ufficio sarà indispensabile ripristinare lo stato dei luoghi a Piano Sottotetto, procedendo alla rimozione degli elementi sanitari e riportando il locale alla sua originaria destinazione.

I costi necessari alla rimozione e successivo smaltimento di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno ammontano a circa € 1.000,00.

Come anticipato in risposta al quesito B), nonostante sia stata verificata la Regolarità Catastale dell' immobile, sarà necessario istruire una Pratica di Fusione per accorpare i subalterni 506 e 507 – attualmente in corso di definizione – alla particella al subalterno 513, con un costo pari a circa € 800,00.



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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di alcun Certificato di Abitabilità, nonostante, come enunciato, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento sia stata oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Trattasi di un lotto in cui la potenzialità edificatoria è stata esaurita.

▪ **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);**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Besozzo (Va) richiesta di accesso agli atti, allo scopo di reperire copia di eventuali pratiche edilizie che abbiano interessato, nel tempo, il bene oggetto di pignoramento.

Dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati all' ultima pratica edilizia assentita – la D.I.A. n. 155/2011 – e lo stato dei luoghi rilevato, non emergono difformità né di natura volumetrica né a livello distributivo. Va comunque evidenziato che il Piano Sottotetto dell' unità ha destinazione accessoria, sia urbanisticamente che catastalmente; ciononostante uno dei locali sgombero, pur non avendo le caratteristiche di Abitabilità, vista l' altezza media interna inferiore a cm 240, è stato indebitamente trasformato in servizio igienico.

Per garantire la regolarità urbanistica – ma anche quella catastale – dell' unità immobiliare oggetto della presente Relazione Tecnica d' Ufficio sarà indispensabile ripristinare lo stato dei luoghi a Piano Sottotetto, procedendo alla rimozione degli elementi sanitari e riportando il locale alla sua originaria destinazione.

I costi necessari alla rimozione e successivo smaltimento di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno ammontano a circa € 1.000,00.

Come anticipato in risposta al quesito B), nonostante sia stata verificata la Regolarità Catastale (vedi allegato n. 11 – Schede catastali) dell' immobile, sarà necessario istruire una Pratica di Fusione per accorpare i subalterni 506 e 507 – attualmente in corso di definizione – alla particella al subalterno 513, con un costo pari a circa € 800,00.

In sintesi, i costi da sostenere saranno i seguenti:

Rimozione elementi idro-sanitari P. Sottotetto	= €	1.000,00	+
Fusione Catastale (accorpamento sub. 506 e 507 al sub. 513)	= €	800,00	=
TOTALE COSTI	= €	1.800,00	

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

Non è stata reperita copia dell' Attestazione di prestazione energetica.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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



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

LOTTO A

1. Mappale n. 537 sub. 513 – Porzione di fabbricato ad uso residenziale

DESTINAZIONE		SUP. LORDA			COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	=	SUP. COMM.			
P. Terra	Locali abitabili	Mq	12,65	x	100%	=	Mq	12,65	+	
P. Terra	Locali accessori	Mq	30,75	x	50%	=	Mq	15,38	+	
P. Terra	Portici	Mq	19,90	x	30%	=	Mq	5,97	+	
P. Primo	Locali abitabili	Mq	75,75	x	100%	=	Mq	75,75	+	
P. Primo	Balcone	Mq	4,60	x	30%	=	Mq	1,38	+	
P. Secondo	Locali accessori	Mq	43,50	x	50%	=	Mq	21,75	+	
P. Secondo	Terrazzo	Mq	12,76	x	30%	=	Mq	3,83		
TOTALE SUP. COMMERCIALE							=	Mq	136,71	

2. Mappale n. 537 sub. 506 - Porzione di ballatoio a Piano Primo

DESTINAZIONE		SUP. LORDA			COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	=	SUP. COMM.		
P. Primo	Porzione ballatoio	Mq	2,16	x	30%	=	Mq	0,64	

3. Mappale n. 537 sub. 507 - Corpo scala da P. Terra a P. Primo

DESTINAZIONE		SUP. LORDA			COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	=	SUP. COMM.		
P. Terra e Primo	Corpo scala	Mq	16,94	x	30%	=	Mq	5,08	

Trattasi di porzione immobiliare residenziale di vecchia edificazione, situata in Comune di Besozzo (Va), frazione Caldana, Via Trento n. 10.

Il fabbricato, edificato presumibilmente all' inizio del secolo scorso, è stato oggetto di un recente intervento di Ristrutturazione che ha comportato la fusione di alcune delle porzioni immobiliari originarie. L' unità oggetto di pignoramento si compone di tre livelli fuori terra: il Piano Terra ospita l' ingresso dell' unità con il corpo scala a servizio dei livelli superiori, oltre ad ampio portico e locale ad uso taverna; il Piano Primo è invece composto da ampio Soggiorno/camera con balcone, angolo cottura, servizio igienico ed un piccolo studio verso Nord; attraverso una seconda scala, posta nel soggiorno, è possibile raggiungere il Piano Sottotetto, costituito da corridoio, con affaccio sugli ambienti sottostanti, e da quattro locali sgombero uno dei quali – come già enunciato – è stato impropriamente adibito a servizio igienico.

L' accesso al fabbricato avviene dalla Pubblica Via, attraverso corte di proprietà comune, da cui si raggiunge il portico di proprietà a Piano Terra - con pavimentazione in battuto di cemento - e, quindi, l' ingresso dell' abitazione, costituito da un disimpegno che conduce al vano scala; si segnala che sia l' ingresso che le rampe della scala non risultano pavimentate. Conclude il Piano un ampio locale accessorio, catastalmente identificato come taverna, che, a differenza del resto dell' abitazione, non è stato oggetto di ristrutturazione.

A Piano Primo, in prossimità dello sbarco della scala, è situato il servizio igienico dell' unità; anche in questo caso il locale, come l' ingresso a Piano Terra ed il corpo scala, si presenta allo stato rustico: è stato posato infatti il solo piatto doccia ma mancano gli apparecchi sanitari, la pavimentazione ed i rivestimenti a parete ed anche la porta di accesso. Limitrofo al bagno, verso Nord, è stato realizzato un piccolo studio.

L' ampio soggiorno/letto, dotato di angolo cottura, è pavimentato con piastrelle – di due differenti formati – in gres porcellanato sui toni del rosa; attraverso una grande portafinestra è possibile accedere al balcone con affaccio verso Sud, da cui si gode la vista del Lago Maggiore.



Una seconda scala, posizionata nel soggiorno, permette di raggiungere il Piano Sottotetto, costituito da n. 4 locali accessori mansardati, non abitabili; come già enunciato uno di questi è stato arbitrariamente trasformato in servizio igienico.

Le pavimentazioni di detti locali sono realizzate in piastrelle di gres porcellanato a listelle, effetto parquet, mentre le porte interne sono del tipo tamburato con pannelli di rivestimento color rovere chiaro. Completa il piano un ampio terrazzo con affaccio verso sud.

I serramenti esterni dell'unità, in legno tinto noce, sono già dotati di vetrocamera.

In merito agli Impianti si segnala che sia quello di Riscaldamento, dotato di caldaia murale posta a Piano Terra e radiatori in alluminio, sia quello Elettrico sono stati rifatti ex novo in occasione dell'intervento di Ristrutturazione effettuato tra il 2008 ed il 2010, pertanto versano in buono stato di conservazione e risultano funzionanti; le utenze sono tutte autonome.

Completano il lotto i subalterni 506 e 507, corrispondenti – rispettivamente – a piccola porzione di ballatoio a Piano Primo (sub. 506) e a corpo scala con corridoio di accesso (sub. 507, P. Terra e Primo). Ai fini estimativi dette particelle saranno trattate al pari di locali ad uso accessori e la loro superficie commerciale sarà pari al 30% di quella lorda di pavimento.

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

Non è stato possibile reperire copia delle Certificazioni degli Impianti.

- **Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni di stima apportate;**

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

L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Besozzo sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/22, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come D1 – periferica/località Bogno, Cardana, Beverino, Olginasio, Ronco – e che riporta per le abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 850,00 ed € 1.050,00 per metro quadrato commerciale. In considerazione di quanto fin qui esposto, considerato che l'immobile è stato di recente oggetto di un intervento di Ristrutturazione e, pertanto, il suo stato di conservazione, la qualità delle finiture interne e degli Impianti risultano buoni, si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.050,00/mq commerciale, come di seguito:

LOTTO A: Porzione di edificio residenziale oltre a unità accessorie in corso di definizione

DESTINAZIONE	SUP. COMM.			€/mq		VALORE	
Porzione di edificio residenziale	Mq	136,71	x	€ 1.050,00/mq	=	€ 143.545,50	+
Porzione ballatoio P. Primo	Mq	0,64	x	€ 1.050,00/mq	=	€ 672,00	+
Corpo scala P. T. e Primo	Mq	5,08	x	€ 1.050,00/mq	=	€ 5.334,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A						= € 149.551,50	

- **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	Mappale n. 537 sub. 513, 506 e 507	€ 149.551,50	x	5%	=	€ 7.477,57

- **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 insolite nel biennio;**

Come già ampiamente enunciato, l' unità immobiliare oggetto di Pignoramento risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente; sarà però necessario ripristinare la destinazione del locale sgombero a Piano Sottotetto, indebitamente trasformato in servizio igienico, e procedere all'



accorpamento dei subalterni 506 e 507 - in corso di definizione - all' unità principale al sub. 513, come di seguito:

Rimozione elementi idro-sanitari Piano Sottotetto	€	1.000,00
Pratica di fusione catastale	€	800,00
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€	1.800,00

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	= €	149.551,50	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	7.477,57	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	0,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	1.800,00	-
VALORE FINALE LOTTO A	= €	140.273,93	

l. 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. 10 – 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 12.05.2023.

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

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

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5	Ispezione Ipotecaria Atto del 26.11.2007
Allegato n. 6	Ispezione Ipotecaria Atto integrativo del 26.11.2007
Allegato n. 7	Pratiche edilizie
Allegato n. 8	Estratti P.G.T.
Allegato n. 9	Verbale sopralluogo
Allegato n. 10	Relazione fotografica
Allegato n. 11	Scheda Catastale
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) Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.**

Il C.T.U., Arch. Mario Ciao, sarà presente all' udienza del 14.06.2023.

Malnate (Va), 12.05.2023

In fede
Il C.T.U.
Arch. Mario Ciao

