

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 176/2021

Giudice dr.ssa Valentina Leggio

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

avv. Simona Garavaglia

contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO ESTIMATORE

*STUDIO TECNICO geom. Davide Vincenti – Via Cavour, 4 – 21030 – Azzio (VA)
Tel./Fax 0332-630.607, e-mail:geovindav@inwind.it
C.F.: VNC DVD 64R13 L682O p.IVA 01564180121
Albo del Collegio Geometri della Provincia di Varese n. 2301
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese n. 1528*



STUDIO TECNICO geom. Davide Vincenti – Via Cavour, 4 – 21030 – Azzio (VA)
Tel./Fax 0332-630.607, e-mail:geovindav@inwind.it
C.F.: VNC DVD 64R13 L682O p.IVA 01564180121
Albo del Collegio Geometri della Provincia di Varese n. 2301
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese n. 1528

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 176/2021

Giudice dr.ssa Valentina Leggio

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

avv. Simona Garavaglia

contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO ESTIMATORE

Il sottoscritto geom. Davide Vincenti, nato a Varese il 13.10.1964, con studio in Azzio (VA) via Cavour n. 4 iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 2301 e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 1528 di posizione, il giorno 06/04/2022 veniva nominato Perito Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto ed in data 11/04/2022 prestando il giuramento di rito.

1. **PREMESSA**

Controllo documenti e Acquisizione titolo di provenienza e certificati delle trascrizione

Si è verificata innanzitutto la completezza dei documenti presentati dal creditore procedente ritenendo la stessa completa e idonea alla procedura e si è acquisito riscontro della stessa attraverso controllo presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Conservatoria dei RR.II. e Ufficio del Territorio; si è acquisita inoltre copia dei titoli di provenienza e della relative note di trascrizione verificando l'inesistenza di eventuali servitù o altri vincoli trascritti.



Per quanto concerne eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o diritti di comproprietà o altri diritti parziari, alla data di redazione della presente perizia, non vi è esistenza.

Dall'analisi di tutti i documenti in possesso, si ritiene di poter procedere esaurientemente all'assolvimento dell'incarico, senza dover tralasciare alcuna delle domande poste dal Giudice delle Esecuzioni.

Comunicazione inizio operazioni peritali.

In coordinamento con il custode giudiziario si è provveduto a verificare recapiti della debitrice esecutata.

Si è provveduto quindi con raccomandata R.R. in data 11.04.2021 a dare comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.05.2022.

Accesso all'immobile.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 03.05.2022 relativamente alle U.i. identificate all'NCEU al foglio 7 dal mapp. n. 29 subalterno dal 503 al 509 alla presenza degli occupanti; non è stato possibile accedere all'appartamento subalterno 510 in quanto l'occupante era impossibilitato a presenziare; l'accesso allo stesso è avvenuto quindi il giorno 12.05.2022 alla presenza dell'occupante.

Si accertato che:

1. Gli immobili posti in Comune di Bisuschio(VA), Vicolo Gariboldi n. 3 e precisamente:
 - I. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 503"*, occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 28.02.2022 della durata di anni quattro a fare tempo dal



- 01.03.2022 e sino al 28.03.2026, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.03.2022 al n. 3383 serie 3T.
- II. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra e cantina al piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 504"*, non occupato.
- III. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 505"*, occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 07.06.2017 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.07.2017 e sino al 30.06.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 14.06.2017 al n. 3634 serie 3T, rinnovato per altri quattro anni tacitamente.
- IV. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 506"*, occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 17.10.2019 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.11.2019 e sino al 31.10.2023, registrato all'Agenzia delle Entrate il 15.11.2019 al n. 15344 serie 3T.
- V. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 507"*, occupato inizialmente con contratto di affitto intestato alla Sig.ra _____ in data 14.11.2018



della durata di anni quattro a fare tempo dal 20.11.2018 e sino al 19.11.2022, registrato all'Agenzia delle Entrate il 07.12.2018 al n. 7390 serie 3T a cui è subentrata l'attuale occupante _____ con cessione di contratto in data 01.04.2020 ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in data 30.04.2020.

- VI. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 508"*, occupato con contratto di affitto intestato alla Sig.ra _____ in data 02.08.2020 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.09.2020 e sino al 30.08.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate il 11.08.2020 al n. 8454 serie 3T.
- VII. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 509"*, occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 31.08.2020 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.09.2020 e sino al 31.08.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.09.2020 al n. 9504 serie 3T.
- VIII. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 510"*, occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 19.11.2020 della durata di anni quattro a fare tempo dal 20.11.2020 e sino al 19.11.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04.12.2020 al n. 14277 serie 3T.



Continuità delle trascrizioni al ventennio:

Si è inoltre accertato, in merito alla continuità delle trascrizioni al ventennio dalla data della avvenuto trascrizione del pignoramento (09.08.2021), i seguenti titoli e trascrizioni:

- Denuncia di Successione testamentaria rep. 960/1995 registrata in data 26.07.1995 di _____ nato a _____ il _____ deceduto il 19.03.1995 (testamento registrato a Milano il 10.05.1995 al n. 6433 Serie 1/b Notaio Ombrelli Marco), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 17.09.2005 ai n.ri 26181/15085 con la quale oltre ad altri beni ubicati in altri Comuni si trasferivano alla signora _____ nata a _____ il _____ la piena proprietà dei seguenti beni identificati al NCEU di Bisuschio foglio 2:
 - Mappale 29 sub. 1 Natura C/1 Consistenza 167 mq;
 - Mappale 29 sub. 2 Natura A/3 Consistenza 5,5 vani;
 - Mappale 29 sub. 3 Natura A/3 Consistenza 6 vani.
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio De Gregori Andrea in Milano Rep. 19126/4616 in data 12/10/2007 compravendita trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27.10.2007 ai n.ri 26239/15124 con la quale la Società _____ con sede in _____ c.f.: _____ acquista dalla Signora _____ nata a _____ il _____ c.f.: _____, la piena proprietà dei seguenti beni identificati al NCEU di Bisuschio foglio 2:
 - Mappale 29 sub. 1 Natura C/1 Consistenza 167 mq;
 - Mappale 29 sub. 2 Natura A/3 Consistenza 5,5 vani;
 - Mappale 29 sub. 3 Natura A/3 Consistenza 6 vani.



Identificati anche al Catasto Terreni del Comune di Bisuschio dal mappale n. 29 di mq. 160 e dal mappale n. 30 di mq. 20.

- Atto Notaio De Gregori Andrea in Milano Rep. 19127/4617 in data 12/10/2007 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27.10.2007 ai n.ri 26240/6136 con il quale la Società _____ con sede in _____ c.f.: _____ ha ottenuto un mutuo dalla Banca Popolare di Intra Spa pari a Euro 800.000,00 oltre interessi (Totale Euro 1.440.000,00) con iscrizione ipotecaria a garanzia dello stesso a favore della Banca Popolare di Intra Spa e contro la _____ per la piena proprietà dei seguenti beni identificati al NCEU di Bisuschio foglio 2:

- Mappale 29 sub. 1 Natura C/1 Consistenza 167 mq;
- Mappale 29 sub. 2 Natura A/3 Consistenza 5,5 vani;
- Mappale 29 sub. 3 Natura A/3 Consistenza 6 vani.

Identificati anche al Catasto Terreni del Comune di Bisuschio dal mappale n. 29 di mq. 160 e dal mappale n. 30 di mq. 20.

- Atto Notaio De Gregori Andrea in Milano Rep. 20291/5336 in data 20/11/2008 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27.11.2008 ai n.ri 25375/5336 con il quale la Società _____ con sede in _____ c.f.: _____ ha ottenuto un ulteriore mutuo dalla Banca Popolare di Intra Spa pari a Euro 100.000,00 oltre interessi (Totale Euro 180.000,00) con iscrizione ipotecaria a garanzia dello stesso a favore della Banca Popolare di Intra Spa e contro la Società _____ per la piena proprietà dei seguenti beni identificati al NCEU di Bisuschio foglio 2:

- Mappale 29 sub. 1 Natura C/1 Consistenza 167 mq;
- Mappale 29 sub. 2 Natura A/3 Consistenza 5,5 vani;



- Mappale 29 sub. 3 Natura A/3 Consistenza 6 vani.

Identificati anche al Catasto Terreni del Comune di Bisuschio dal mappale n. 29 di mq. 160 e dal mappale n. 30 di mq. 20.

Intervenuta Variazione Catastale:

- Al Catasto Terreni del Comune di Bisuschio denuncia di variazione per Tipo Mappale in data 18.05.2009 pratica n. VA0153388 per accorpamento dei mappali n. 29 e n. 30 e formazione di Ente Urbano di mq. 180;
- Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bisuschio Foglio denuncia di Variazione in data 27.05.2009 pratica n. VA0166800 per Ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione – frazionamento e fusione con la quale sono stati soppressi i subalterni 1-2-3 del mappale n. 29 e costituiti e subalterni 501-502-503-504-505-506-507-508-509-510 con modifica del foglio catastale da n. 2 a n. 7.
- Atto Notaio Franco Rosario in Sesto San Giovanni (MI) Rep. 29899/16060 in data 10/03/2010 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 23.03.2010 ai n.ri 5250/1197 con il quale la Società _____ con sede in _____ c.f.: _____ ha ottenuto una apertura di credito dalla Banca Popolare di Intra Spa pari a Euro 40.000,00 oltre interessi (Totale Euro 72.000,00) con iscrizione ipotecaria a garanzia dello stesso a favore della Banca Popolare di Intra Spa e contro la Società _____ per la piena proprietà dei seguenti beni identificati al NCEU di Bisuschio foglio 7:
 - Mappale 29 sub. 503 A/3 cl. 5[^] vani 3;
 - Mappale 29 sub. 504 A/3 cl. 5[^] vani 3;
 - Mappale 29 sub. 505 A/3 cl. 5[^] vani 3;



- Mappale 29 sub. 506 A/3 cl. 5^ vani 3;
- Mappale 29 sub. 507 A/3 cl. 5^ vani 3;
- Mappale 29 sub. 508 A/3 cl. 5^ vani 3;
- Mappale 29 sub. 509 A/3 cl. 5^ vani 3;
- Mappale 29 sub. 510 A/3 cl. 5^ vani 3,5.
- Atto Notaio Franco Rosario in Sesto San Giovanni (MI) Rep. 45635 in data 02/03/2015 registrato in data 23.03.2015 al n. 9044 Volume 1T Mutamento di denominazione di impresa in _____ con sede _____ () – Voltura catastale modello unico n. 4001.1/2015 – pratica n. VA0052120.

Dalla situazione come sopra rappresentata si evince e corre l'obbligo segnalare da parte dell'Ausiliario al G.E. che nei vari atti di concessione dei mutui e nel pignoramento è stato omesso il mappale n. 29 sub. 501 beni comuni non censibili (b.c.n.c.) riguardante le parti Comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte dell'immobile (fra cui anche il sub. 502 già alienato dall'esecutata prima del pignoramento) quali accesso all'edificio, ascensore, disimpegni ai vari piani tra le unità immobiliari, locale contatori e caldaie al piano terra.

Si specifica che l'edificio è dotato di un impianto ascensore per l'accesso ai piani non funzionante.

a) **Identificazione beni oggetto di pignoramento.**

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio risulta che la debitrice esecutata, _____ in Liquidazione, è **proprietaria** di beni in Comune di Bisuschio, come segue:

PIENA PROPRIETA'

- _____ in Liquidazione con sede in _____ ()
codice Fiscale _____ proprietà 1/1.



In Comune di Bisuschio (VA), Vicolo Gariboldi n. 3:

- I. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di edificio su quattro livelli fuori terra"* censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:
 - mappale n. 29 sub. 503 Vicolo Gariboldi, 3 Piano T, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.
- II. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:
 - mappale n. 29 sub. 504 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-T, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.
- III. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:
 - mappale n. 29 sub. 505 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-1, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.
- IV. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:
 - mappale n. 29 sub. 506 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-1, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.
- V. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:
 - mappale n. 29 sub. 507 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-2, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.



VI. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:

- mappale n. 29 sub. 508 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-2, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.

VII. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:

- mappale n. 29 sub. 509 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-3, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.

VIII. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra"*, censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:

- mappale n. 29 sub. 510 Vicolo Gariboldi, 3 Piano S1-3, categoria A/3, classe 5[^], vani 3,5 , Rendita Catastale €. 207,87.

il tutto edificato sull'area di cui al NCT di Bisuschio foglio 9 mapp. 29 Ente Urbano di are 01.80 senza reddito.

Si verifica la corrispondenza dei dati catastali con quelli rilevati in "atti".

b) **Descrizione beni oggetto di pignoramento.**

La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia è il centro storico di Bisuschio a carattere prettamente residenziale.

Bisuschio è ubicato in Valceresio ed è un centro di media densità ubicato a 6 km dal confine con la Svizzera.

Il paese ha un centro storico ben conservato e caratteristico che nell'attuale impianto organizzato in piccole corti risale al medioevo. Nelle immediate vicinanze dell'immobile si trovano il Comune, la scuola dell'infanzia, la scuola primaria, secondaria di primo grado e di secondo



rado (ISIS Valceresio) nonché esercizi commerciali di prima necessità (alimentari, supermercato, ufficio postale, farmacia, banca).

Sono presenti inoltre le urbanizzazioni primarie e necessarie.

Il paese è collegato con gli autobus della linea Varese – Porto Ceresio.

E' presente la stazione ferroviaria che è servita da RFI che la collegano a Milano, Varese e Porto Ceresio. A Porto Ceresio, ubicato a circa 6 km è presente un collegamento con battelli di linea con Lugano.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in:

- I. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di edificio su quattro livelli fuori terra";*
- II. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra";*
- III. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra";*
- IV. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra";*
- V. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra";*
- VI. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra";*



- VII. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra";
- VIII. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra".

L'elencazione delle U.I. come sopra individuata consente già di per se stessa la comoda divisione in Lotti.

c) **Stato di possesso.**

- I. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 503", occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 28.02.2022 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.03.2022 e sino al 28.03.2026, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.03.2022 al n. 3383 serie 3T.

(Lotto 1)

- II. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra e cantina al piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 504", non occupato. **(Lotto 2)**

- III. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 505", occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 07.06.2017 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.07.2017 e sino al 30.06.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il



14.06.2017 al n. 3634 serie 3T, rinnovato per altri quattro anni tacitamente. **(Lotto 3)**

IV. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano primo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 506", occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 17.10.2019 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.11.2019 e sino al 31.10.2023, registrato all'Agenzia delle Entrate il 15.11.2019 al n. 15344 serie 3T. **(Lotto 4)**

V. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 507", occupato inizialmente con contratto di affitto intestato alla Sig.ra _____ in data 14.11.2018 della durata di anni quattro a fare tempo dal 20.11.2018 e sino al 19.11.2022, registrato all'Agenzia delle Entrate il 07.12.2018 al n. 7390 serie 3T a cui è subentrata l'attuale occupante _____ con cessione di contratto in data 01.04.2020 ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in data 30.04.2020. **(Lotto 5)**

VI. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 508", occupato con contratto di affitto intestato alla Sig.ra _____ in data 02.08.2020 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.09.2020 e sino al 30.08.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate il 11.08.2020 al n. 8454 serie 3T. **(Lotto 6)**



VII. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 509", occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 31.08.2020 della durata di anni quattro a fare tempo dal 01.09.2020 e sino al 31.08.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.09.2020 al n. 9504 serie 3T. **(Lotto 7)**

VIII. "Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 510", occupato con contratto di affitto intestato al Sig. _____ in data 19.11.2020 della durata di anni quattro a fare tempo dal 20.11.2020 e sino al 19.11.2024, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04.12.2020 al n. 14277 serie 3T. **(Lotto 8)**

d) **Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente....**

Non risultanti.

e) **Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati**

Non risultanti.

Risulta essere stato costituito il Condominio, di fatto si è potuto constatare dall'ispezione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese che nell'atto di compravendita in data 22.10.2009 dr. Candore Carmelo Notaio in Arcisate rep. N. 29363/23824 trascritto in data 26.10.2009 ai n. 19076/11663 che è presente una tabella millesimale generale (spazi comuni del fabbricato) e per scale e ascensore; è presente inoltre un regolamento di condominio. (si veda allegati n. 13 e n. 14).



Corre l'obbligo far presente che a detta dell'ing. Correal presente all'atto dell'accesso in qualità di rappresentante della società esecutata di fatto non è stato nominato un amministratore del condominio e le spese vengono addebitate agli affittuari in modo forfettario come si evince dai contratti di affitto stipulati.

f) **Regolarità Edilizia ed urbanistica.**

La destinazione urbanistica prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bisuschio è ambiti territoriali **"T1 della Città Storica"** normata dall'allegato Pdr16.0 "Disciplina degli edifici storici" come edificio in Classe II classificato nell'allegato Pdr14.0 "Classificazione degli edifici storici" edificio n° 148 individuato quale edificio di interesse storico con Delibera della Giunta Comunale n° 29 del 21.06.2005 (vedi tavola Pdr 11 "Vincoli di Tutela") (vedi allegato 4).

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risultano in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bisuschio le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 5384 del 20.06.2007 per Opere di Manutenzione straordinaria e recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della LR 20/2005 e s.m. e i. immobile sito in Vicolo Gariboldi n. 1 – Fg 2 mappale 29 NCEU rilasciato alla Sig.ra _____ (Vedi allegato 5);
- Voltura Permesso di Costruire richiesta in data 07.11.2007 prot. 10163 per sua intestazione da _____ a _____ con sede in _____ (Vedi allegato 6);
- Denuncia di Inizio Attività in data 15.07.2008 prot. 7032 di variante al Permesso di costruire n. 5384 del 20.06.2007 per Modifica destinazione d'uso di alcuni locali – inserimento impianto elevatore



- frazionamento e modifiche interne presentata da _____
con sede in _____ (Vedi allegato 7);
- Segnalazione certificata agibilità in data 23.09.2009 prot. 9390
(Vedi allegato 8).

Da un confronto con lo stato dei luoghi e quanto assentito dal Comune di Bisuschio nei provvedimenti sopra riportati si evince quanto segue:

- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al I) del precedente punto lettera a) si rileva l'avvenuta traslazione della finestra del locale bagno rispetto alla documentazione in atti presso il Comune;
- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al III) del precedente punto lettera a) si rileva la mancata realizzazione della cabina armadio e del disimpegno di collegamento che fa sì che non sia verificato il rapporto aeroilluminante minimo del locale camera; si rileva inoltre la traslazione della finestra del locale camera; il tutto in difformità rispetto alla documentazione in atti presso il Comune;
- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al IV) del precedente punto lettera a) si rileva una difformità delle murature perimetrali dello spazio adibito a cottura e delle dimensioni della finestra dello stesso; si rileva inoltre la mancata realizzazione della finestrella lato terrazzo comune del locale camera che fa sì che non venga rispettato il rapporto aeroilluminante del locale stesso; il tutto rispetto alla documentazione in atti presso il Comune;
- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al V) del precedente punto lettera a) si rileva la mancata realizzazione della cabina armadio e del disimpegno di collegamento che fa sì che non sia verificato il rapporto aeroilluminante minimo del locale camera; si



rileva inoltre la traslazione della finestra del locale camera; il tutto in difformità rispetto alla documentazione in atti presso il Comune;

- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al VI) del precedente punto lettera a) si rileva una difformità delle murature perimetrali dello spazio adibito a cottura e delle dimensioni della finestra dello stesso; si rileva inoltre la mancata realizzazione della finestrella lato balcone comune del locale camera che fa sì che non venga rispettato il rapporto aeroilluminante del locale stesso; il tutto rispetto alla documentazione in atti presso il Comune;
- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al VII) del precedente punto lettera a) si rilevano della difformità consistenti una diversa disposizione della muratura divisoria tra il vano scala e la U.I. in oggetto con aumento di superficie utile a favore della U.I. e a discapito del vano scala, si rilevano inoltre altezze diverse all'imposta e al colmo della copertura a tetto, altezza media ponderale minima della U.i. non verificata in quanto inferiore a ml. 2,40, nuovo lucernario zenitale nel locale soggiorno-pranzo; il tutto rispetto alla documentazione in atti presso il Comune;
- Relativamente alla Unità Immobiliare di cui al VIII) del precedente punto lettera a) si rilevano delle difformità consistenti in altezze diverse all'imposta e al colmo della copertura a tetto, esecuzione di un lucernario zenitale nel locale soggiorno-pranzo in posizione e dimensioni diverse e mancata esecuzione del previsto lucernario zenitale nel locale camera; il tutto rispetto alla documentazione in atti presso il Comune.

g) **Attestazione di prestazione energetica.**



E' stata esperita visura presso l'archivio del Cened – Ceer le cui risultanze sono le seguenti:

Unità immobiliari in possesso di APE in corso di validità:

- I. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 503 (Lotto 1) – Attestato di Prestazione n. 1201500002520 valido fino al 04.06.2030 (Vedi allegato n. 9)*
- VI. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 508 (Lotto 6) – Attestato di Prestazione n. 1201500003220 valido fino al 02.08.2030 (Vedi allegato n. 10)*
- VII. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano secondo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 509 (Lotto 7) – Attestato di Prestazione n. 1201500003220 valido fino al 02.08.2030 (Vedi allegato n. 11)*
- VIII. *"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terzo e cantina a piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra censita al NCEU di Bisuschio, foglio 7 mapp. 29 sub. 510 (Lotto 8) – Attestato di Prestazione n. 1201500005919 valido fino al 28.11.2029 (Vedi allegato n.12)*

Per quanto concerne le altre unità immobiliari di cui a mappali nn. 29 sub 504 (Lotto 2) – sub. 505 (Lotto 3) – sub. 506 (Lotto 4) – sub. 507 (Lotto 5), le stesse sono sprovviste di A.P.E. in quanto quello cumulativo in data 24.07.2009 (n. 1201500000709) risulta scaduto per decorrenza decennale.



Allegati:

1. Fotografia aerea;
2. Estratto di mappa e visura catastale C.T. mappale n. 29 di Bisuschio;
3. Elaborato Planimetrico, Planimetrie e Visure Catastali N.C.E.U. mappale n. 29 fg. 7 di Bisuschio;
4. Estratto Cartografico Piano delle Regole P.G.T. vigente Comune di Bisuschio;
5. Permesso di Costruire n. 5384 del 20.06.2007;
6. Voltura Permesso di Costruire richiesta in data 07.11.2007 prot. 10163;
7. Denuncia di Inizio Attività in data 15.07.2008 prot. 7032 di variante al Permesso di costruire n. 5384 del 20.06.2007;
8. Segnalazione certificata agibilità in data 23.09.2009 prot. 9390;
9. Attestato di Prestazione n. 1201500002520 valido fino al 04.06.2030
10. Attestato di Prestazione n. 1201500003220 valido fino al 02.08.2030
11. Attestato di Prestazione n. 1201500004020 valido fino al 30.08.2030
12. Attestato di Prestazione n. 1201500005919 valido fino al 28.11.2029
13. Tabella Millesimale;
14. Regolamento di Condominio;
15. Documentazione Fotografica.

