

TRIBUNALE di VARESE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA di ESECUZIONE IMMOBILIARE POST  
LEGGE 80

NUMERO RUOLO :25

ANNO RUOLO :2022

FASCICOLO RUOLO :29081

GIUDICE: DR. PURICELLI GIACOMO

CREDITORI: in prima istanza BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI assistita dall'Avv. Alessandra Majorana domiciliata in Varese viale Aguggiari n°8 –

CREDITORE INTERVENUTO, in data 6 marzo 2023, con atto di intervento e costituzione ex art.111 e 499 c.p.c. nell'interesse di [REDACTED], via Vittorio Betteloni n.2, Milano c.f. e iscrizione Registro Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi, [REDACTED], e per essa, quale mandataria di [REDACTED] con sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura n.7, c.f. [REDACTED] difesa dall'Avv. Giancarlo Catavello, Pec: [giancarlo.catavello@milano.pecavvocati.it](mailto:giancarlo.catavello@milano.pecavvocati.it), studio Milano, Largo Donegani 2.

DECRETO INGIUNTIVO n° 2452/2021 R.G. (decreto ingiuntivo n.261/2022)

DEBITORI: [REDACTED]

C.T.U. Dr. Ing. Pietro Francesco Romeo, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri Prov. Varese al n° 790, già consulente del Giudice al n° 236 di posizione con Studio denominato STUDIO ROMEO ASSOCIATI, in via Garibaldi 28, 21100 Varese.



Con decreto di fissazione di udienza ex art.569 c. p. c., in data 20/09/2022 il G. E. nominava il sottoscritto Dr. Ing. Pietro Francesco Romeo, prestando il giuramento di rito in data 07/09/2022.

QUESITO: 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 ecc..) predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2, ecc), 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,

indicazioni del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

–“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 del 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 ripristini

– 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:

- 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 di realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed i tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6/6/2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa di 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'art.40, sesto comma, lex 28/2/1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma 5 del DPR 6 /6/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

allegazione, per i terreni, dell'art.18 della Lex 47/1985;

-b) Sommaria descrizione del bene

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno o saranno 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;

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:

-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"

-in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo indicato 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 (e indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita di 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

-allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere stoico-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 proptem rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

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

-esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

-potenzialità edificatorie del bene

-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)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo attestato 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 il immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

-indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche esterne ed interne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i valori



incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e 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.);

-verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

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

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

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

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o nel 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;

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

#### SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

In data 08/11/2022 alle ore 15:15, in seconda riunione, lo scrivente C.T.U. Ing. Pietro Francesco Romeo si trovava in via RAINA 4, LAVENA PONTE TRESA assieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'art.559 e ss cpc, [REDACTED] (Gestione Istituti Vendite Giudiziarie)

Si redigono rilievi fotografici e verifiche metriche



**a) "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ecc.."**

L'Appartamento unifamiliare fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra, piano terra commerciale vuoto e primo piano oggetto di perizia. L'immobile è costituito dalle seguenti unità immobiliari .

**COMUNE DI LAVENA PONTE TRESA**

Partita 1213

VISURA STORICA PER IMMOBILE

**Foglio 4 Particelle 2415 SUB 6**

**CLASSAMENTO** (Visura Storica del 09/03/2023)

Rendita **Euro 677,85**

Rendita: Lire 1.312.500

Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo VIA RAINA n.2 Piano 1

Dati Superficie: totale **206 mq** Totale esclusive aree scoperte: **206 mq**



**b) Sommaria descrizione del bene**

Trattasi di appartamento di civile abitazione insistente In fabbricato di civile abitazione e commerciale, di due piani fuori terra [REDACTED] intermedia fra il borgo di Ponte Tresa e di Lavena, in un luogo soleggiato, con vista parte sul Cimitero e parte sul Lago di Lugano, in zona pianeggiante, a ridosso della strada Comunale –SP 61.

L'appartamento fa parte di una palazzina di due piani fuori terra, e un Box interrato.

Il Piano terra, commerciale, è libero da inquilini o attività di ogni genere.

Il Primo piano, appartamento in oggetto, è occupato dalla [REDACTED]

Una vasta area a giardino e piazzale davanti alla zona commerciale e box ha l'accesso dalla strada provinciale lungolago.

Durante il sopralluogo si notano subito che l'appartamento è in perfetto ordine e che, recentemente, non ha subito variazioni catastali.

Vi si accede da scala esterna coperta da gronda (nel catasto non c'è la scala esterna) e da una scala interna. La scala esterna non compare in progetto, né sui condoni edilizi e sanatorie successive alla concessione originale, pertanto è da sanare. Il fabbricato venne edificato nel 1971. L'appartamento è un esagono sghembo.

Non vi sono terrazzi aperti come lo erano nel progetto originale.

Caratteristiche tecniche dell'appartamento: Struttura in laterocemento, murature in blocchi svizzeri, senza isolamento adiabatico esterno, intonaci a civile . Serramenti in legno con vetro camera, datati, davanzali in granito rosa di Sardegna lucidati, pavimento soggiorno e ingresso in palladiana di marmo a scaglie grosse, zona notte in lamparquet, zone servizi e cucina in gres' ceramicato monocromatico, porte in



legno tamburato con vetri lavorati, un caminetto a bocca aperta in Soggiorno, arredamento completo e in buono stato di conservazione, tendaggi a tutte le finestre. Vi sono tracce evidenti di infiltrazione dal tetto sulla copertura del terrazzo, impianto riscaldamento autonomo a gas, termo radianti in ghisa e alcuni in acciaio a colonne multiple alte 2 metri, servizi igienici in vetro china Ideal Standa completi in ogni loro parte e in ordine.

### c) Stato di possesso del bene

L'intera unità immobiliare è in uso all'esecutato Si

**d) esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: non vi sono vincoli di tal genere. asservimento urbanistici e cessioni di cubatura altri pesi o limitazioni d'uso. Esiste un **vincolo paesaggistico** per distanza dal Lago inferiore a 350 ml. (ex Legge Galasso)

Da quanto verificato nei documenti edilizi non risultano né atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura.

Vi è una **difformità urbanistica** che dovrà essere sanata e consiste nella costruzione della scala esterna di accesso all'appartamento al primo piano.

**e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, ecc..... iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento ecc..**

Da ispezione ipotecaria – Agenzia delle Entrate di Varese del 08/03/2022 allegata:

1.) Nota DI **TRASCRIZIONE**, Registro Generale 4432, N° Registro Particolare 3077  
data di presentazione 08/03/2022

Specie: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE,

descrizione: 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI

Comune E494 –Lavena Ponte Tresa – Catasto Fabbricati –Sezione Urbana, Foglio 4  
particella 2415 sub 6 –





Natura A2 –Abitazione di tipo Civile, consistenza 7,5 vani -via Raina 4

Soggetti a favore: Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni

Vedasi atti allegati

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

INDAGINE URBANISTICA ATTUALE e POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL BENE

Vi è una **difformità urbanistica** che dovrà essere sanata e consiste nella costruzione della scala esterna di accesso all'appartamento al primo piano.

DOCUMENTI URBANISTICI agli atti del Comune di Lavena Ponte Tresa

1) Licenza Edilizia n°107/1970 rilasciata il 29/11/1971 intestata

Vincolo paesaggistico

Abitabilità rilasciata il 12 gennaio 1974 n° 35/74

2) Costruzione porticato l°piano, ampliamento, portico per copertura terrazzo esistente – Conc. Edilizia n°48/79 del 14/11/1979

Controllo Regione Lombardia prot. 19705 del 26/10/79 –positivo

3) Condono Edilizio n°176 prot.2341/86, conc. In sanatoria del11/2/91

4) Costruzione BOX Auto a lato casa (ml.14,20x ml.4,90 + terminale trapezio sup. circa 73 mq = – Conc. Edilizia n°73/98

5) Sanatoria per Variante BOX . conc. edilizia n°73/98 –VI/99 del 22/12/99 – per altezze difformi .

**Attestazione di prestazione energetica (APE) : Non c'è APE.**

**g) valutazione estimativa**

Valutazione del bene.



Considerata la posizione dell'immobile in oggetto, vista la buona conservazione dell'immobile, considerato che occorre sostituire i serramenti esterni perché vetusti e non sono più idonei al contenimento energetico oggi indispensabile, considerato che occorre procedere a una Sanatoria per abuso edilizio di una scala esterna in zona a vincolo paesaggistico.

Rilevamento prezzi immobili dalle seguenti fonti, applicabili alla fattispecie: -  
██████████ Varese 2022 – edificio stato normale, da 1400 € /mq a 1600 € /mq .

Agenzia delle Entrate: zona periferica dal centro di Ponte Tresa ed equidistante fra Lavena e Ponte Tresa

Zona ricercata per valore commerciale in generale – confine Italo Svizzero a 1 Km.  
Zona servita da bus di linea – Zona ricercata per affitto ai frontalieri

Acquisizione dati da agenti immobiliari della zona.

La superficie lorda dell'appartamento è di 206 mq. Valutazione commerciale € 1400/mq.

Valutazione mq209 x € 1400 = € 292.600

Detrazioni :

- a) Sanatoria (non certa) scala esterna, oneri comunali, oneri professionali per progetto e riaccatastamento € 12.000
- b) Sistemazione tetto verso terrazza coperta, riparazione intonaci interni e pitturazioni, a corpo € 20.000
- c) APE mancante € 600
- d) Sommano a detrarre € 32.600

**I) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**

**VALUTAZIONE di STIMA finale : € 292.600 -€ 32.600 = € 260.000**

DUECENTOSSESSANTAMILA EURI

Il valore finale dell'unità immobiliare, al netto della decurtazione per la assenza di SANATORIA EDILIZIA PER SCALA ESTERNA, RIPARAZIONI TETTO E INTONACO



INTERNO ,ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA ,CATASTO DA AGGIORNARE è pertanto pari a **€ 260.000 (duecentosessantamila)**

**J) motivato parere, nel caso di pignoramento della 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:**

- Il bene è divisibile con opere impegnative

**k) eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree**

Si allegano fotografie illustrative dello stato dei luoghi

Si allegano i dati catastali e le ispezioni ipotecarie

Si allegano i dati urbanistici del Comune di Leggiuno

**l) m) n) depositare presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una nota dettagliata spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima ecc....omissis**

non ricorre il caso

**o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n° 47 del 25.02.2008) ossia una copia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ecc...**

Il perito estimatore:

dr. Ing. Pietro Francesco Romeo



# FOTODOCUMENTAZIONE









