

Massimiliano ANNONI
ARCHITETTO
Via A.Diaz n. 17/a
21046, Malnate (Va)
Telefono 348/3175226
annonimassimiliano@tin.it
massimiliano.annoni@archiworldpec.it
C.F. NNNMSM64S23L682M
P. IVA 02573520125

TRIBUNALE DI VARESE

Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

R.G.E. 26/2024

Dott. Giacomo Puricelli

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



Massimiliano Arch. Annoni



All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 09.09.2024 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Tomas Marocco 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 22.10.2024 a cui sono seguiti accessi anche nei giorni -24.10.2024-08.11.2024-29.11.24

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

a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;

L' Atto di Pignoramento (vedi allegato n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (allegato n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 08.03.2024 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (allegato n. 3).

Nell' Atto di Pignoramento viene pignorata la piena proprietà:

Proprietà 1/1 [REDACTED]

in Comune di Varese(VA), via Quarnero n.2

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

1)mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180 rendita € 3.149,56.

Negoziò /laboratorio e magazzino su due livelli, composta da:

al Piano Terra negoziò e laboratorio

al Piano Interrato locali magazzino

collegati tra loro da vano scala comune

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

2)mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/4, cl 5, consistenza vani 4 totale mq 70 Totale escluso aree scoperte mq 68

rendita € 299,55.

Appartamento di tipo popolare

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

3)mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3,5 totale mq75 rendita € 261,10.

Appartamento di tipo popolare

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

4)mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3 mq 61 totale escl. aree scoperte m 60 rendita € 224,66

Appartamento di tipo popolare

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

5)mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1



cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155 rendita € 347,06..
Magazzino

Proprietà 1/1 [REDACTED]

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

6)mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1
cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79 rendita € 1.136,21.
Ufficio

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

7)mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71/A piano T-S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 3 mq 49 totale mq 49 rendita € 472,56.
Appartamento di tipo civile con cantina

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

8)mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71/A piano T-S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 75 totale escl aree scoperte mq 73
rendita € 551,32..

Appartamento di tipo civile con cantina

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

9)mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71/A piano T
cat A/2, cl 5, consistenza vani 4,5 mq 118 totale escl. le aree scoperte mq 114
rendita € 708,84.

Appartamento di tipo civile

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

10)mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71/A piano 2
cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 74 totale escl aree scoperte mq 74
rendita € 551,32.

Appartamento di tipo civile con cantina

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

11)mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71/A piano 1 -S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 4 totale mq 89 tot escluse aree scoperte mq 88
rendita € 630,08.

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 ed a quanto desunto dai registri immobiliari salvo alcuni refusi:

1) Il mappale n.10053 sub 7 è costituito da Piano Terra e cantina/Interrato, come è rappresentato nella scheda planimetrica, manca catastalmente l'indicazione del Piano Terra, la dicitura corretta la seguente:

mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T-S1
cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180 rendita € 3.149,56.

2) Il mappale n.18910 sub 534 è costituito da Piano Terra e Primo, come è rappresentato nella scheda planimetrica, manca catastalmente l'indicazione del Piano Primo, la dicitura corretta è la seguente:

mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71/A piano T-1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 4,5 mq 118 totale escluse le aree scoperte mq 114

3) Il mappale n.18910 sub 536 è costituito da Piano Secondo e cantina/Interrato, come è rappresentato nella scheda planimetrica, manca l'indicazione della cantina, la dicitura corretta è la seguente:

mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71/A piano 2 -S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 74 totale escluse aree scoperte mq 74
rendita € 551,32.

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 allegati n. 4 e n. 4bis) emerge la sostanziale corrispondenza dei dati catastali salvo alcuni refusi 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'Esecutato (vedi allegato n. 10, n. 10bis e n. 10ter):

1) [redacted]
giusto **Atto di Compravendita del 29.10.2007** a rogito Dott. Francesco Parodi, Notaio in Varese (VA), Rep. n. 559/466 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 31.10.2007**, ai nn. 26724/15414
fattone da [redacted]

Nell'atto [redacted] acquista :
per la quota di 1/1 dei seguenti immobili
N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12
Mapp. n 18910 sub 7-sub 8-sub 9-sub 10 -sub 11-sub12-sub13-sub 3-sub 4 e sub 6
(NB per il mappale 18910 i subalterni 517-518-534-536-539 sono stati generati dalla soppressione dei subalterni n.3-4-4-6-7-8-9-10-11-12-13)
PATTI SPECIALI
Nell'atto sono descritti n. 10 punti di "Patti Speciali" e si riferiscono alle incombenze relative al trasferimento della proprietà, si riportano qui i punti più salienti rimandando agli allegati per i restanti :
Punto 1) entro il 31 dicembre 1976.....omissis.... le parti Contraenti devono costruire strada di accesso.....omissis...che nel primo tratto è della larghezza costante di mt 5,40...omissis... servirà esclusivamente la proprietà qui compravenduta in quanto il venditore utilizzerà esclusivamente la strada già esistente sulla residua proprietà
Punto 8) Pure entro il 1 settembre 1978 a cura e spese del sig. Vanetti,dovrà essere eseguita la chiusura in muratura dei passaggi(porte) esitenti tra l'opificio qui compravenduto e la contigua casa che rimane di proprietà del sig. [redacted]
Punto 10) Parte Acquirente si dichiara a conoscenza dell'atto in dta 8 febbraio 1970 n 92235 di rep. in autentica del Notaio dott.Luciano Zito. Trascritto presso la Conservatoria di Varese il 23 marzo 70 nn 2467/2207, relativo ai rapporti (comunione del muro ovvero per non esistenza di comunione muro) con la contigua proprietà [redacted] (mapp.n.9214
[redacted]

-giusto **Atto di Compravendita del 30.09.1976** a rogito Dott. Zafferri, Notaio in Varese (VA), **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 27.10.1976**, ai nn. 7976

- ricongiungimento di usufrutto del 06.08.1991 registrato il 12.03.1999 ai nn 4413 Pratica336777 in atti dal 15.09.2001

- ricongiungimento di usufrutto del 24.10.2007 voltura n 20777.1/2007 pratica VA0371118 in atti dal 16.11.2007/ 12.03.1999 ai nn 4413 Pratica n.336777 in atti dal 15.09.2001

3) a [redacted], la quota pari all'intero in piena proprietà



giusto **Atto di Compravendita del 23.09.1988** a rogito Dott. Orazio De Giovanni, Notaio in Varese Rep. n. 95246/572 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 03.10.1988**, ai nn. 12099/8951
fattone da

Nell'atto acquista: fabbricato su tre piani oltre al sottotetto con giardino pertinenziale, completamente recintato, e con box per due posti auto censito alla part.4997 sez VA mapp.10053

- 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;**

La proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo all'esecutato signor:

parte a
parte all') sede
per la quota pari all'intero di piena proprietà

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

Come da Relazione Ipocatastale ventennale ai sensi dell' Art. 567, comma 2, C.p.c. redatta in data 08.03.2024 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, si evince che il bene in esame è pervenuto all' Esecutato, in forza dei seguenti Titoli (all. 10, 10bis, 10ter):

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all' Esecutato:

1)
giusto **Atto di Compravendita del 29.10.2007** a rogito Dott. Francesco Parodi, Notaio in Varese (VA), Rep. n. 559/466 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 31.10.2007**, ai nn. 26724/15414
fattone da

2)
La quota pari all'intero in piena proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta:

- giusto **Atto di Compravendita del 30.09.1976** a rogito Dott. Zafferri, Notaio in Varese (VA), **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 27.10.1976**, ai nn. 7976

- ricongiungimento di usufrutto del 06.08.1991 registrato il 12.03.1999 ai nn 4413 Pratica336777 in atti dal 15.09.2001

- ricongiungimento di usufrutto del 24.10.2007 voltura n 20777.1/2007 pratica VA0371118 in atti dal 16.11.2007/ 12.03.1999 ai nn 4413 Pratica336777 in atti dal 15.09.2001

3) a
quota pari all'intero in piena proprietà



giusto **Atto di Compravendita del 23.09.1988** a rogito Dott. Orazio De Giovanni, Notaio in Varese Rep. n. 95246/572 **trascritto** presso la Conservatoria di Varese (Va) **in data 03.10.1988**, ai nn. 12099/8951
fattone da

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI che si sono susseguiti sui mappali

Proprietà 1/1

1)mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180 rendita € 3.149,56.

Negoziò /laboratorio e magazzino su due livelli, composta da:

al Piano Terra negozio e laboratorio

al Piano Interrato locali magazzino

collegati tra loro da vano scala comune

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Diversa distribuzione spazi interni del 07.04.2005 (n. 006760/2005)

-Variazione toponomastica del 08.04.2004 (n. 064133/2004)

-Variazione del quadro tariffario 01.01.1992

-Classamento del 21.06.90 in atti dal 01.02.1999 diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione (n. 353/1990)

-Variazione del 07.04.90 in atti dal 11.05.1998 -(n. 000360/1198)

-Variazione del 07.04.1990 in atti dal 11.05.1998 ripristino indicazione sezione censuaria per le U.I.U variate dal mod 44 (n. 360.C01/1988) da verificare

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

2)mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/4, cl 5, consistenza vani 4 totale mq 70 Totale escluso aree scoperte mq 68 rendita € 299,55.

Appartamento di tipo popolare

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 09.08.2005 Pratica VA0188540 in atti dal 09.08.2005 Variazione di classamento (n 20748.1/2005) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

-Variazione del 09.08.2004 Pratica VA0291002 in atti dal 09.08.2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 77308.1/2004)

-Variazione del 09.08.2004 in atti dal 09.08.2004 (n. 077308.1/2004)

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

3)mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3,5 totale mq75 rendita € 261,10.

Appartamento di tipo popolare

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 08.04.2005 Pratica VA0081406 in atti dal 08.04.2005 Variazione di classamento (n 6983.1/2005) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

-Variazione del 08.04.2004 Pratica VA00157917 in atti dal 08.04.2004 diversa distribuzione degli spazi interni (n 64190.1/2004) classamento e rendita proposti (DM701/94)

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

4)mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3 mq 61 totale escl. aree scoperte m 60 rendita € 224,66.

Appartamento di tipo popolare

-Superficie di Impianto 9.11.2015

-Variazione di classamento del 08.04.2005 Pratica VA0081406 in atti dal 08.04.2005 Variazione di classamento (n 6983.1/2005) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti



- Variazione del 08.04.2004 Pratica VA00157917 in atti dal 08.04.2004 diversa distribuzione degli spazi interni (n 64190.1/2004) classamento e rendita proposti (DM701/94)

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

5)mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155 rendita € 347,06.

Appartamento di tipo popolare

Superficie di Impianto 09.11.2015

-Costituzione del 26.01.1999 in atti dal 26.01.99 edificazione su area urbana afferente (n.B00238.1/1999)

Proprietà

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

6)mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79 rendita € 1.136,21.

ufficio

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 09.08.2005 Pratica VA0188540 in atti dal 09.08.2005 Variazione di classamento (n 20748.1/2005) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

-Variazione del 09.08.2004 Pratica VA0291002 in atti dal 09.08.2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n 77380.1/2004)

-Variazione del 09.08.2004 in atti dal 09.08.2004 (n.77308.1/2004

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

7)mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71/A piano T-S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 3 mq 49 totale mq 49 rendita € 472,56.

Appartamento di tipo civile con cantina

-Variazione toponomastica del 14.02.2017 in atti dal 14.02.2017 /n.003441./2017) precisazione indicazione numero civico

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 02.09.2013 Pratica VA0141156 in atti dal 02.09.2013 Variazione di classamento (n 42883.1/2013) classamento e rendita validati

-Variazione del 27.09.2012 Pratica VA0230534 in atti dal 27.09.2012 frazion.e fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n 81063.1/2012)

-Variazione del 27.09.2012 in atti dal 27.09.2012 (n.81063.1/2012

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

8)mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71/A piano T-S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 75 totale escl. Aree scoperte mq 73 rendita € 551,32.

Appartamento di tipo civile con cantina

-Variazione toponomastica del 14.02.2017 in atti dal 14.02.2017 /n.003441./2017) precisazione indicazione numero civico

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 02.09.2013 Pratica VA0141157 in atti dal 02.09.2013 Variazione di classamento (n 42884.1/2013) classamento e rendita validati

-Variazione del 27.09.2012 Pratica VA0230534 in atti dal 27.09.2012 frazionamento. e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n 81063.1/2012)

-Variazione del 27.09.2012 in atti dal 27.09.2012 (n.81063.1/2012)

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

9)mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71/A piano T-S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 4,5 mq 118 totale escluse le aree scoperte mq 114 rendita € 708,84.

Appartamento di tipo civile

-Variazione toponomastica del 14.02.2017 in atti dal 14.02.2017 (n. 003462./2017) precisazione indicazione numero civico



-Superficie di Impianto 09.11.2015
-Variazione di classamento del 16.06.2014 Pratica VA0076916 in atti dal 16.06.2014
Variazione di classamento (n 21184.1/2014) classamento e rendita validati
-Variazione del 27.09.2013 Pratica VA0154649 in atti dal 27.09.2013 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n 47673.1/2013)
-Variazione del 27.09.2013 in atti dal 27.09.2013 (n.047673.1/2013)

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

10)mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71/A piano 2 -S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 74 totale escluse aree scoperte mq 74
rendita € 551,32.

Appartamento di tipo civile con cantina

-Variazione toponomastica del 14.02.2017 in atti dal 14.02.2017 n.003464./2017)
precisazione indicazione numero civico

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 16.06.2014 Pratica VA0076916 in atti dal 16.06.2014
Variazione di classamento (n 21184.1/2014) classamento e rendita validati

-Variazione del 27.09.2013 Pratica VA0154649 in atti dal 27.09.2013 frazionamento . e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n 47673.1/2013)

-Variazione del 27.09.2013 in atti dal 27.09.2013 (n.047673.1/2013)

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

11)mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71/A piano 1 -S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 4 totale mq 89 tot escluse aree scoperte mq 88
rendita € 630,08.

Appartamento di tipo civile con cantina

-Variazione toponomastica del 14.02.2017 in atti dal 14.02.2017 (n.003467./2017)
precisazione indicazione numero civico

-Superficie di Impianto 09.11.2015

-Variazione di classamento del 23.07.2014 Pratica VA0116251 in atti dal 23.07.2014

-Frazionamento e fusione del 18.10.2013 Pratica VA 0167530 in atti dal 18.10.2013

-Frazionamento e fusione del 18.10.2013 in atti dal 19.10.2013 (n.052239/2013)

- **Segnalando al giudice dell' esecuzione e ai creditori procedente 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 procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell' accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;**

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente perizia al ventennio non si rilevano passaggi di proprietà avvenuti in forza di Successione.

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 Varese richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.
Tale richiesta è stata evasa il 19.11.2024 e il 25.11.2024 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e – Pratiche Edilizie):

ELENCO PRATICHE EDILIZIE

VIA QUARNERO n.2

- 1) P.E. n.605/1986 del 01.01.1986 [redacted] Sanatoria 1985 ,
- 2) P.E. n.67/1988 del 01.01.1988 [redacted]
- 3) P.E. n.153/1988 del 28.04.1988 [redacted]
CONCESSIONE EDILIZIA, Conversione d'uso
- 4) P.E. n.84/1989 del 13.03.1989 [redacted]
CONCESSIONE EDILIZIA, Nuova Costruzione
- 5) DIA. n.263/1996 del 15.04.1996 [redacted]
CONCESSIONE EDILIZIA, Demolizione- conversione d'uso
- 6) DIA n.903/2001 del 03.09.2001 Viale Belforte n157 [redacted] ristrutturazione
- 7) DIA n.841/2002 del 19.08.2002 Viale Belforte n..157 [redacted]
- 8) DIA n.841/2002-1 del 23.02.2004 Viale Belforte n.157 [redacted]
- 9) DIA onerosa n.528/2004 del 01.07.2004 ristrutturazione
Viale Belforte n.157 [redacted]
- 10) DIA onerosa n.528/2004-1 del 21.10.2004 ristrutturazione
Viale Belforte n.157 [redacted]

VIA TONALE n.71/A

- 1) P.E. n.4013/1986 del 01.01.1986 [redacted]
Sanatoria 1985 ,
- 2) P.E. n.23231/1987 del 01.01.1987 [redacted]
Pratica art.26 ,
- 3) P.E. n.374/1991 del 01.01.1987 [redacted]
CONCESSIONE EDILIZIA-Conversione
- 4) DIA n.1050/1995 del 01.01.1987 [redacted]
[redacted]
[redacted]
Permesso di Costruire.Ristrutturazione (art.10 c.1 e c Dpr380/1)
- 6) P.E. n.872/2007-1 del 18.06.2009 [redacted]
VARIANTE al Permesso di Costruire.Ristrutturazione (art.10 c.1 e c Dpr380/1)
- 7) P.E. n.329/2013 del 11.06.2013 [redacted]
CILA asseverata manutenzione straordinaria-Modifiche interne e scadenza dei termini per la fine dei Lavori
Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica di alcune unità immobiliari oggetto di Pignoramento;
Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata mentre in merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi salvo che per alcuni mappali (vedi allegato n. 9 e 9bis – Scheda catastale)

Esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' EDILIZIE.

VIA QUARNERO 2

Da raffronto con le ultime pratiche edilizie depositate si rilevano le seguenti difformità planimetriche:

mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1
cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180
PIANO TERRA



-tramite la demolizione di alcuni tavolati è stato eliminato il bagno esistente ed è stato trasformato il locale retro negozio in bagno disabili

PIANO INTERRATO

-è stato realizzato un piccolo locale caldaia nell'angolo della cantina

-sono state relizzate nella muratura esterna delle aperture per realizzare il collegamento con l'interrato al sub 501 ed alla rampa carraia esterna

-non sono state indicate planimetricamente le aperture già esistenti di collegamento tra le due porzioni di cantinato

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79

PIANO PRIMO

-il piccolo bagno esistente è stato ampliato a scapito del locale ufficio adiacente tramite la demolizione di un tavolato e la realizzazione di una parete inclinata

I locali ufficio sono ora in gran parte utilizzati a scopo abitativo

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155

PIANO INTERRATO

la rappresentazione grafica è infedele:

-non viene indicata l'apertura di collegamento con le adiacenti cantine del sub 7,

-non viene indicata la rampa di accesso e l'area coperta inerente

-non viene indicata la zona sottorampa, cui si accede dal corridoio nel magazzino

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

VIA TONALE 71/A

Da raffronto con l'ultima pratica edilizia depositata (P.E. n.329/2013 del 11.06.2013 CILA asseverata manutenzione straordinaria-Modifiche interne e scadenza dei termini per la fine dei Lavori)

Si rilevano le seguenti difformità planimetriche:

Mapp.le 18910 sub 539

Il soggiorno di progetto è più ampio dello stato dei luoghi e di quanto indicato nella scheda catastale, la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Mapp.le 18910 sub 518

Il terrazzino ha planimetricamente una forma differente, con una risega in un angolo, ma la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Mapp.le 18910 sub 534

La zona cottura è delimitata da una spalletta in muratura mai realizzata, ma che viene indicata anche nella planimetria catastale

la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

DIFFORMITA ' CATASTALI

VIA QUARNERO 2

mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180

PIANO TERRA

-tramite la demolizione di alcuni tavolati è stato eliminato il bagno esistente ed è stato trasformato il locale retro negozio in bagno disabili

PIANO INTERRATO

-è stato realizzato un piccolo locale caldaia nell'angolo della cantina

-sono state relizzate nella muratura esterna delle aperture per realizzare il collegamento con l'interrato al sub 501 ed alla rampa carraia esterna

-non sono state indicate planimetricamente le aperture già esistenti di collegamento tra le due porzioni di cantinato

mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79

PIANO PRIMO

-il piccolo bagno esistente è stato ampliato a scapito del locale ufficio adiacente tramite la demolizione di un tavolato e la realizzazione di una parete inclinata



I locali ufficio sono ora in gran parte utilizzati a scopo abitativo

mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155

PIANO INTERRATO

la rappresentazione grafica è infedele:

-non viene indicata l'apertura di collegamento con le adiacenti cantine del sub 7,

-non viene indicata la rampa di accesso e l'area coperta inerente

-non viene indicata la zona sottorampa, cui si accede dal corridoio nel magazzino

Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale degli immobili nè quella Urbanistica che saranno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

Per i residui mappali del compendio la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi come rilevato in fase di sopralluogo

VIA TONALE 71/A

Per i mappali del compendio la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi come rilevato in fase di sopralluogo, salvo che per:

Mapp.le 18910 sub 534

La zona cottura è delimitata da una spalletta in muratura a "elle" mai realizzata

Si osserva, per ciò che riguarda l'uso, che non sono correttamente abbinate le cantine alle abitazioni di riferimento in planimetria

Per i residui mappali del compendio la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi come rilevato in fase di sopralluogo

E' pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale e Urbanistica degli immobili salvo quelli precedentemente elencati

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità/agibilità ma essa risulta presentata al Comune di Varese come di seguito (vedi all. 12).

VIALE BELFORTE 157(via Quarnero)

Agibilità pratica 51/2004 data presentazione 22/04/2004 prot.41495

Agibilità pratica 136/2004 data presentazione 26/10/2004 prot.30955

Agibilità pratica 62/2005 data presentazione 14/04/2005 prot.30955

VIA TONALE 171

Agibilità pratica 192/2012 data presentazione 13/12/2012

Agibilità pratica 95/2013 data presentazione 27/06/2013

Agibilità pratica 197/2013 data presentazione 19/12/2013

c. I costi delle eventuali sanatorie;

Come enunciato in risposta al precedente quesito, non tutte le unità immobiliari oggetto di Pignoramento sono conformi urbanisticamente, i costi presunti necessari all'adeguamento delle unità oggetto di Pignoramento riguarderanno pertanto:

VIA QUARNERO 2

mappale n. 10053 sub 7

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria, nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

-La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate come di seguito:

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

mappale n. 10053 sub 505



-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

-La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate come di seguito:

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

mappale n. 10053 sub 501

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

-La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate come di seguito:

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

VIA TONALE 71/A

mappale n. 18910 sub 518

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.400,00

mappale n. 18910 sub 534

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

-La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate come di seguito:

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

mappale n. 18910 sub 539

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.400,00

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. del comune di Varese – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui ambedue i fabbricati che ospitano le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano ricompreso come zone TUC R2 "Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione", normato dall'art.31 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole: si tratta di quelle porzioni di territorio comunale in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità.

Dalla disamina delle tavole grafiche (vedi allegato n. 6 – estratto P.D.R.) relative ad eventuali vincoli che interessino il fabbricato in esame, si desume quanto di seguito:

- Il fabbricato di Via Quarnero n.2 risulta soggetto a vincoli di natura storico-artistica: "edifici ante '34 di rilevante interesse storico/architettonico";

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

a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Per poter effettuare le operazioni peritali è stato necessario effettuare diversi accessi: il giorno 22.10.2024-24.10.2024-08.11.2024-29.11.2024 in occasione degli accessi presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 7 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig. Tomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – mentre nessuno era presente per il debitore ha, effettuato l'accesso all'immobile; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle allegate all'ultima pratica edilizia depositata, ed è stato inoltre effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

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

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

c. Accertare lo stato di conservazione;

VIA QUARNERO n.2

in Comune di Varese (VA), via Quarnero n.2

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

1)mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

Vi è insediata di un attività commerciale di bar /pasticceria, conbar e laboratorio di produzione a Piano Terra e magazzini al Piano Interrato, in buono stato conservativo

2)mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1

Si trattadi un unità residenziale a Piano Primo, in cui alcuni locali sono stati suddivisi con arredi per aumentare in numero di possibili occupanti,è stata ricavata una zona cottura nel soggiorno che affaccia su viale Belforte, lo stato conservativo è medio

3)mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2

Si trattadi un unità residenziale a Piano Secondo, con tetto a vista in legno a falde,la zona soggiorno cottura prospetta su un balcone coperto che affaccia su viale Belforte ,la cottura sembra non avere l'esalazione,lo stato conservativo è medio e le camere presentano tracce di umidità alle pareti esterne

4)mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2

Si trattadi un unità residenziale a Piano Secondo,con tetto a vista in legno a falde,la zona soggiorno cottura prospetta su di un balcone coperto che affaccia su viale Belforte ,lo stato conservativo è medio

5)mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

Si tratta di un unità commerciale a Piano Interrato,sottostante il piazzale asfaltato, a destinazione catastale a magazzino anche se in parte risulta arredato come ufficio,presenta numerosi problemi da infiltrazioni di umidità ed è ingombro di oggetti e arredi dell'attività preesistente ,lo stato conservativo è pessimo

6)mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1



Si tratta di un unità a destinazione ufficio a Piano Primo, in cui ora,esclusivamente il locale che affaccia su viale Belforte ha mantenuto l'utilizzo originario, gli altri sono attualmente utilizzati come abitazione,il locale bagno è stato ampliato e presenta tracce di infiltrazioni di umidità a soffitto,lo stato conservativo è medio

L'immobile nel suo complesso risale probabilmente alla fine dell'800/ primo '900 ed ha subito una ristrutturazione nei primi anni del 2000 con il recupero sottotetto a fini abitativi, operazione che ne ha alterato l'immagine, un intervento di media qualità costruttiva.

VIA TONALE 71/A

in Comune di Varese(VA), via Tonale n.71/A

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

7)mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71 piano T-S1

Si tratta di un unità residenziale a Piano Terra, con bagno che affaccia su un cavedio, di media qualità costruttiva,lo stato conservativo è normale

8)mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71 piano T-S1

Si tratta di un unità residenziale a Piano Terra, con bagno che affaccia su un cavedio, di media qualità costruttiva,lo stato conservativo è normale,presenta tracce di infiltrazioni da umidità nella zona soggiorno/ingresso

9)mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71 piano T-1

Si tratta di un unità residenziale a Piano Terra e Primo , con bagno areato tramite velux, di media qualità costruttiva,lo stato conservativo è buono ma presenta importanti infiltrazioni da umidità nel soffitto in cartongesso della zona soggiorno/disimpegno

10)mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71 piano 2 -S1

Si tratta di un unità residenziale a Piano Secondo e Sottotetto , con bagno che affaccia su un cavedio, di media qualità costruttiva,lo stato conservativo è buono

11)mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1

Si tratta di un unità residenziale a Piano Primo , con un piccolo terrazzino, di media qualità costruttiva,lo stato conservativo è normale

A tutti i mappali, salvo il sub n.534 che ne è privo,sono abbinate delle cantine nell'Interrato , visibili nella planimetria catastale,in buono stato conservativo

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;

Di seguito la situazione dello stato di possesso degli immobili del compendio (vedi allegati n. 12 e n. 12 bis):

Proprietà 1/1 [REDACTED]

1)mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

OCCUPATO Pasticceria/laboratorio

Contratto di locazione commerciale dal 01.05.14/30.04.20

Locatore sig. [REDACTED]

Registrazione 15.05.2014 al n.000997-serie3T codice TNC14T000997000YG

2)mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1

OCCUPATO Abitazione

Occupato da [REDACTED] e
dalla moglie, [REDACTED]

Contratto scaduto

3)mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2, piano 2

OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera- 30.11.18/30.11.22

Locatore [REDACTED]

Registrazione 12.12.2018 al n 007512-serie3T codice TPJ16T007512000MD

4)mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2

LIBERO. Accesso effettuato grazie al figlio dell' Esecutato

5)mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

LIBERO. Magazzino Piano Interrato Accesso forzoso



Proprietà 1/1 [REDACTED]

6)mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

OCCUPATO Ufficio

Occupato da [REDACTED] depositata richiesta inerente indennità di occupazione

7)mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71 piano T-S1

OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera 01.06.19/31.0 [REDACTED]

Registrazione 13.06.2019 al n 003990-serie3T codice TPJ19T003990000BB

8)mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71 piano T-S1

LIBERO. Accesso forzoso

9)mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71 piano T-1

LIBERO.

10)mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71 piano 2 -S1

OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera 01.12.17/30.11.21

(comprensivo di posto auto al sub 528 - a dedurre €50/mese dall'importo dell'affitto)

Locatore [REDACTED]

Registrazione 20.12.2016 al n 003990-serie3T codice TPJ19T003990000BB

11)mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1

OCCUPATO Abitazione

Preliminare di compravendita 19.02.2018 trascritto 28.02.2018

(comprensivo del box al sub n.10 che non è parte dell'esecuzione)

Promittente venditrice [REDACTED]

Prezzo € 135.000,00

(€ 10.000,00 caparra confirmatoria + € 23.040,00 in 36 rate da € 640,00 entro il 28.02.2021+ 101.960,00 a saldo all'atto)

- 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 dei sopralluoghi, effettuati in data 22.10.2024-24.10.2024-08.11.2024-29.11.2024 il Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Tomas Marocco dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; poiché nessuno era presente per l'Esecutato il custode non ha potuto fornire tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall'Art. 495 C.p.c. nè informare lo stesso 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;

VIA QUARNERO n.2

Gli immobili non costituiscono un condominio

VIA TONALE 71/A

L'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è parte parte del "Condominio I PINI", e come dichiarato dall'Amministratore condominiale pro tempore (vedi allegato n. 11):

1 -le quote millesimali di proprietà corrispondono a :



mapp.le 18910 Sub 517 (A9) in consuntivo) 43,865/1000
 mapp.le 18910 Sub 518 (A10) in consuntivo) 60,857/1000
 mapp.le 18910 Sub 534 (A11) in consuntivo) 99,875/1000
 mapp.le 18910 Sub 536 (A13) in consuntivo) 67,234/1000
 mapp.le 18910 Sub 539 (A12) in consuntivo) 74,799/1000

2 -Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie:

mapp.le 18910 Sub 517 circa 1.681,51 €/Anno
 mapp.le 18910 Sub 518 circa 1.379,08 €/Anno
 mapp.le 18910 Sub 534 circa 1.940,94 €/Anno
 mapp.le 18910 Sub 536 circa 1.133,70 €/Anno
 mapp.le 18910 Sub 539 circa 3.539,82 €/Anno

3 -in merito all'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:

	anno 2022/2023	anno 2023/2024
mapp.le 18910 Sub 517	€ 1.457,43	€ 1.905,59
mapp.le 18910 Sub 518	€ 417,72	€ 2.340,44
mapp.le 18910 Sub 534	€ 2.592,32	€ 1.289,56
mapp.le 18910 Sub 536	€ 744,21	€ 1523,19
mapp.le 18910 Sub 539	€ 4.825,56	€ 2.254,07

4 -L'amministratore pro tempore ha dichiarato che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora effettuate

b. L' esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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);

VIA TONALE 71/A

L' unità immobiliare oggetto di Pignoramento è parte parte del "Condominio I PINI", e come dichiarato dall'Amministratore condominiale pro tempore (vedi allegato n. 11):

	Anno 2022/23		Anno 2023/24		
mapp.le 18910 Sub. 517	€ 1.457,43	+	€ 1.905,59	=	€ 3.363,02
mapp.le 18910 Sub 518	€ 417,72	+	€ 2.340,44	=	€ 2.758,16
mapp.le 18910 Sub 534	€ 2.592,32	+	€ 1.289,56	=	€ 3.881,88
mapp.le 18910 Sub 536	€ 744,21	+	€ 1.523,19	=	€ 2.267,40
mapp.le 18910 Sub 539	€ 4.825,56	+	€ 2.254,07	=	€ 7.079,63

NB. Il Consuntivo prodotto è relativo al periodo 01.19.2023-30.09.2024

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

In allegato i contratti di locazione degli immobili occupati (Vedi allegati n. 12 e n. 12 bis).

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 proprietà dei beni oggetto di Pignoramento è in capo all'esecutato signor:

[REDACTED]

per la quota pari all'intero di piena proprietà

- **"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;**

1) mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale mq 180

Negozi /laboratorio e magazzino su due livelli, composto da una porzione adibita a vendita /somministrazione e da una parte a laboratorio di produzione a piano Terra, con il magazzino/deposito a Piano Interrato

2) mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/4, cl 5, consistenza vani 4 totale mq70 Totale escluso aree scoperte mq 68

appartamento trilocale a piano Primo, balconi con affaccio sulla Via principale e sulla corte interna

3) mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3,5 totale mq75

appartamento trilocale a piano Secondo, con balcone coperto con affaccio sulla Via principale

4) mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3 mq 61 totale escl. aree scoperte m 60

appartamento bilocale a piano Secondo, con balcone coperto con affaccio sulla Via principale

5) mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155 rendita

Magazzino/deposito a piano Interrato composto da due ampi locali a deposito, wc e locale caldaia

6) mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79

Ufficio a piano Primo composto da tre locali ad uso ufficio, bagno e disimpegno

7) mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71/A piano T-S1



cat A/2, cl 5, consistenza vani 3 mq 49 totale mq 49
appartamento bilocale a piano Terra, con cantina all'interrato

8) mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71/A piano T-S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 75 totale escl. Aree scoperte mq 73
rendita € 551,32..
appartamento bilocale a piano Terra, con cantina all'interrato

9) mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71/A piano T-1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 4,5 mq 118 totale escluse le aree scoperte mq 114
Appartamento trilocale a piano Terra e Primo composto da
bagno, ripostiglio ed ingresso a piano Terra, soggiorno/cottura, disimpegno, due camere e
bagno, oltre a balcone, a piano Primo

10) mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71/A piano 2 -S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 74 totale escluse aree scoperte mq 74
Appartamento bilocale soppalcato a piano Secondo, con cantina all'interrato

11) mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1
cat A/2, cl 5, consistenza vani 4 totale mq 89 tot escl aree scoperte mq 88
Appartamento trilocale con balcone a piano Primo e cantina all'Interrato

- **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;**

VIA QUARNERO n 2

Si tratta di un immobile probabilmente della fine dell'800 che ha poi subito ristrutturazione in tempi recenti, è tuttavia ancora leggibile l'impianto dei fronti e le caratteristiche tipologiche di facciata anche se il rifacimento della copertura ne ha alterato l'immagine originaria, si trattava infatti originariamente di una villad'epoca con giardino piantumato in cui è stato realizzato un recupero del sottotetto con innalzamento delle falde

VIA TONALE n.71/A

La costruzione dell'immobile residenziale di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte è stata realizzata presumibilmente negli anni '60 del secolo scorso e recentemente ristrutturata, nasce infatti come opificio, poi palestra ed ora compendio di abitazioni.

- **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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**



Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Varese richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.
Tale richiesta è stata evasa il 19.11.2024 e il 25.11.2024 e sono stati pertanto reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegati n. 5 e 5 bis- Pratiche Edilizie):

ELENCO PRATICHE EDILIZIE

VIA QUARNERO n.2

- 1) P.E. n.605/1986 del 01.01.1986 [REDACTED] Sanatoria 1985 ,
- 2) P.E. n.67/1988 del 01.01.1988 [REDACTED]
- 3) P.E. n.153/1988 del 28.04.1988 [REDACTED]
CONCESSIONE EDILIZIA, Conversione d'uso
- 4) P.E. n.84/1989 del 13.03.1989 [REDACTED]
CONCESSIONE EDILIZIA, Nuova Costruzione
- 5) DIA. n.263/1996 del 15.04.1996 [REDACTED]
CONCESSIONE EDILIZIA, Demolizione- conversione d'uso
- 6) DIA n.903/2001 del 03.09.2001 Viale Belforte n.157 [REDACTED] ristrutturazione
- 7) DIA n.841/2002 del 19.08.2002 Viale Belforte n.157 [REDACTED]
- 8) DIA n.841/2002-1 del 23.02.2004 Viale Belforte n. [REDACTED]
- 9) DIA onerosa n.528/2004 del 01.07.2004 ristrutturazione
Viale Belforte n.157 [REDACTED]
- 10) DIA onerosa n.528/2004-1 del 21.10.2004 ristrutturazione
Viale Belforte n.157 [REDACTED]

VIA TONALE n.71/A

- 1) P.E. n.4013/1986 del 01.01.1986 [REDACTED] Sanatoria 1985 ,
- 2) P.E. n.23231/1987 del 01.01.1987 [REDACTED]
Pratica art.26 ,
- 3) P.E. n.374/1991 del 01.01.1987 [REDACTED]
CONCESSIONE EDILIZIA-Conversione
- 4) DIA n.1050/1995 del 01.01.1987 [REDACTED]
Demolizione
- 5) P.E. n.872/2007 del 21.12.2007 [REDACTED]
Permesso di Costruire.Ristrutturazione (art.10 c.1 e c Dpr380/1)
- 6) P.E. n.872/2007-1 del 18.06.2009 [REDACTED]
VARIANTE al Permesso di Costruire.Ristrutturazione (art.10 c.1 e c Dpr380/1)
- 7) P.E. n.329/2013 del 11.06.2013 [REDACTED]
CILA asseverata manutenzione straordinaria-Modifiche interne e scadenza dei termini per la fine dei Lavori
Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica di alcune unità immobiliari oggetto di Pignoramento;
Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata mentre in merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi salvo che per alcuni mappali (vedi allegati n. 9 e n. 9 bis - Schede catastali)
Esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' EDILIZIE.

VIA QUARNERO 2

Da raffronto con le ultime pratiche edilizie depositate si rilevano le seguenti difformità planimetriche:

mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1
cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180
PIANO TERRA



-tramite la demolizione di alcuni tavolati è stato eliminato il bagno esistente ed è stato trasformato il locale retro negozio in bagno disabili

PIANO INTERRATO

-è stato realizzato un piccolo locale caldaia nell'angolo della cantina

-sono state relizzate nella muratura esterna delle aperture per realizzare il collegamento con l'interrato al sub 501 ed alla rampa carraia esterna

-non sono state indicate planimetricamente le aperture già esistenti di collegamento tra le due porzioni di cantinato

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79

PIANO PRIMO

-il piccolo bagno esistente è stato ampliato a scapito del locale ufficio adiacente tramite la demolizione di un tavolato e la realizzazione di una parete inclinata

I locali ufficio sono ora in gran parte utilizzati a scopo abitativo

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155

PIANO INTERRATO

la rappresentazione grafica è infedele:

-non viene indicata l'apertura di collegamento con le adiacenti cantine del sub 7,

-non viene indicata la rampa di accesso e l'area coperta inerente

-non viene indicata la zona sottorampa, cui si accede dal corridoio nel magazzino

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

VIA TONALE 71/A

Da raffronto con l'ultima pratica edilizia depositata (P.E. n.329/2013 del 11.06.2013 CILA asseverata manutenzione straordinaria-Modifiche interne e scadenza dei termini per la fine dei Lavori)

Si rilevano le seguenti difformità planimetriche:

Mapp.le 18910 sub 539

Il soggiorno di progetto è più ampio dello stato dei luoghi e di quanto indicato nella scheda catastale; la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Mapp.le 18910 sub 518

Il terrazzino ha planimetricamente una forma differente, con una risega in un angolo, ma la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Mapp.le 18910 sub 534

La zona cottura è delimitata da una spalletta in muratura mai realizzata, ma che viene indicata anche nella planimetria catastale

la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

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

Il bene oggetto di Pignoramento consistono in unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale; non sono ricompresi terreni .

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.**

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 1)mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale mq 180 rendita € 3.149,56.



Negozi /laboratorio e magazzino su due livelli, parte di un fabbricato di sei unità composto da:

al Piano Terra negozio e vendita (bar /pasticceria) con bagno disabili, porzione produttiva composta da laboratorio ,retro negozio e bagni dipendenti.La porzione di immobile dedicata alla vendita è stata ristrutturata recentemente,realizzando anche il bagno disabili, con materiali di gusto moderno, pavimenti in gres finto legno, pareti bagno e parte della zona bar in finta pietra

al Piano Interrato :dal vano scala comune una scala interna conduce all'Interrato, che è attualmente per una metà utilizzato dal conduttore come magazzino dei preparati dolciari e per la restante metà come magazzino della ditta che utilizzava il sub 501 (il magazzino interrato adiacente,l'utilizzo dei locali è senza titolo): Le due cantine sono collegate tra loro da una porta oggi tamponata e la cantina più ammalorata è ingombra dei materiali reliquati dalla ditta utilizzatrice, ne sarà previsto lo smaltimento, con un costo presunto di € 2.000,00

Mentre la porzione utilizzata dal conduttore, [REDACTED] è in buono stato, è stata pavimentata in gres, le pareti sono state intonacate, sono stati posizionati dei divisori in formica per separare le zone dei diversi prodotti , per adeguarsi alle normative igienico sanitarie in materia di somministrazione,la porzione non utilizzata è ancora nello stato originario,con caratteristiche di cantinato,con tubazioni a vista pavimento in battuto di cemento e problemi di umidità alle pareti ,si rilevano perdite recenti a soffitto nella zona del quadro elettrico .

La superficie commerciale è di circa mq 220,87

In merito all' abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che la zona Bar/pasticceria, poiché effettua la somministrazione,è stata dotata di bagno per disabili.

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 2)mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/4, cl 5, consistenza vani 4 totale mq70 Totale escluso aree scoperte mq 68
rendita € 299,55.

Appartamento di tipo popolare,sito a Piano Primo di un fabbricato di sei unità, risalente probabilmente alla fine 800, ristrutturato una decina d'anni or sono.l'appartamento ,di circa mq 65,05 è composto da: ingresso, un piccolo bagno, un locale cucina/pranzo e due camere,gode di un doppio affaccio con balconi sia sul viale Belforte, sia sul cortile interno dove è posizionata la caldaia a gas, le finiture sono di qualità commerciale,i serramenti esterni sono stati sostituiti in alluminio mentre quelli interni sono rimasti in parte quelli originali,bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica, nei toni dell'azzurro, doccia in nicchia,pavimenti in monocottura col grigio, zona notte in laminato similparquet. In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell' unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è impossibile, a causa delle dimensioni della scala comune; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all' interno dell' unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l' ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; infine prevedere il montapersona per l' accesso al Piano . E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 15.000,00

LOTTO 3)mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3,5 totale mq75 rendita € 261,10.

Appartamento di tipo popolare sito a Piano Secondo di un fabbricato di sei unità, risalente probabilmente alla fine '800, ristrutturato una decina d'anni or sono.l'appartamento ,di circa mq 74,41 è composto da un ingresso, un bagno, un locale soggiorno/cottura e due camere e due piccoli ripostigli,gode di un affaccio con balcone coperto sul viale Belforte (dove è posizionata la caldaia a gas in un piccolo ripostiglio) le finiture sono di qualità commerciale,i serramenti esterni sono in legno a doppio vetro mentre quelli interni sono stati realizzati in tamburato,il bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni del cotto è areato tramite velux,un piccolo ripostiglio è stato ricavato nel volume del vano scala, i pavimenti dei locali sono in ceramica monocottura simil cotto, il tetto a vista in legno a due falde con parte della struttura portante in ferro a vista. In merito all'



abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è impossibile, a causa delle dimensioni della scala comune; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; infine prevedere il montapersona per l'accesso al Piano .
E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 15.000,00

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 4)mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2

cat A/4, cl 5, consistenza vani 3 mq 61 totale escl. aree scoperte m 60 rendita € 224,66
Appartamento di tipo popolare sito a Piano Secondo di un fabbricato di sei unità, risalente probabilmente alla fine '800, ristrutturato una decina d'anni or sono. L'appartamento, di circa mq 61,21 è composto da un ingresso, un bagno, un locale soggiorno/cottura e una camera, gode di un affaccio con balcone coperto sul viale Belforte (dove è posizionata la caldaia a gas in un piccolo ripostiglio) le finiture sono di qualità commerciale, i serramenti esterni sono in legno a doppio vetro mentre quelli interni sono stati realizzati in tamburato, il bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni del cotto è areato tramite una piccola finestrella, i pavimenti dei locali sono in ceramica monocottura simil cotto, il tetto a vista in legno a due falde di cui la parte della struttura portante in ferro a vista. In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è impossibile, a causa delle dimensioni della scala comune; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; infine prevedere il montapersona per l'accesso al Piano .

E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 15.000,00

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 5)mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155 rendita € 347,06.
Magazzino a Piano Interrato, realizzato sottostante al cortile comune, a cui si accede tramite rampa carraia dal cortile stesso e dalla cantina all'Interrato sub 7 tramite l'apertura realizzata nella parete esterna del fabbricato, composto da un locale caldaia, un wc, due magazzini ed un corridoio, che conduce ad una zona sottorampa, non accatastata. La pavimentazione è in battuto di cemento, serramenti in ferro di tipo industriale ed impianti obsoleti ed ammalorati, sviluppa una superficie commerciale di circa mq 148,55
L'Unità Immobiliare risulta essere accessibile, il bagno gli elementi sanitari andrebbero sostituiti ed adattati alla fruizione di una persona disabile, così dicasi pure delle porte di accesso, che andrebbero sostituite. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 5.500,00

Proprietà 1/1 [REDACTED]

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 6)mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79 rendita € 1.136,21.
Ufficio composto da tre locali uso ufficio, ingresso, corridoio di disimpegno e bagno oltre a due balconi con affaccio sia sul cortile interno sia su viale Belforte, serramenti in legno e pavimenti in parte sono ancora quelli originari, parte in marmette e parte in parquet , il bagno è stato malamente ampliato senza presentazione di Pratica edilizia; gli impianti sono obsoleti; sviluppa una superficie commerciale di circa mq 74,46.
In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di



deambulazione è impossibile, a causa delle dimensioni della scala comune; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; infine prevedere il montapersona per l'accesso al Piano . E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto che si aggiri intorno ad € 15.000,00

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 7)mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71/A piano T-S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 3 mq 49 totale mq 49 rendita € 472,56.

Appartamento di tipo civile con cantina, trattasi di un bilocale a Piano Terra/rialzato composto da: ingresso, soggiorno/cottura, camera matrimoniale e bagno con areazione dal cavedio e cantinola nell'Interrato. Le finiture sono commerciali di media qualità, pavimenti in ceramica simil cotto nella zona giorno, parquet nella camera da letto, bagno con doccia con pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni dell'azzurro, la caldaia è comune sita a Piano Interrato, dove è situata anche la cantinola. Serramenti esterni in pvc col bianco ,interni in tamburato. sviluppa una superficie commerciale di circa mq 50,02.

Le parti comuni del fabbricato, sono a norma con i dettami di accessibilità, è dotato di servoscala ed ascensore, all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto di € 5.000,00

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 8)mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71/A piano T-S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 75 totale escl. Aree scoperte mq 73

rendita € 551,32..

Appartamento di tipo civile con cantina trattasi di un bilocale a Piano Terra/rialzato composto da : un ampio soggiorno/cottura, camera matrimoniale e bagno con areazione dal cavedio oltre ad un terrazzino e cantinola nell'Interrato. Le finiture sono commerciali di media qualità, pavimenti in ceramica simil cotto nella zona giorno, parquet nella camera da letto, bagno con doccia ,pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni dell'azzurro, la caldaia è comune sita a Piano Interrato, dove è situata anche la cantinola. Serramenti esterni in pvc col. bianco, interni in tamburato; sviluppa una superficie commerciale di circa mq 70,63.

Le parti comuni del fabbricato, sono a norma con i dettami di accessibilità, è dotato di servoscala ed ascensore, all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto di € 6.500,00

N.C.E.U.comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 9)mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71/A piano T-1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 4,5 mq 118 totale escluse le aree scoperte mq 114

rendita € 708,84.

Appartamento di tipo civile trattasi di un trilocale a Piano Terra/Primo ed ultimo con accesso a Piano Terra composto da :

A Piano Terra: ingresso, bagno e ripostiglio con scala di accesso al Piano Primo

A Piano Primo: disimpegno, soggiorno/cottura, due camere e bagno con areazione zenitale oltre ad un balcone su cui affacciano i locali. Le finiture sono commerciali di media qualità, pavimenti in ceramica simil cotto nella zona giorno e nelle camere, bagno con vasca e areazione zenitale con pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni del verde, la caldaia è comune sita a Piano Interrato dell'edificio principale. I serramenti esterni sono in pvc, interni in tamburato; sviluppa una superficie commerciale di circa mq 95,90.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di



deambulazione è impossibile, a causa delle dimensioni della scala; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano ed all'interno dell'unità, invece,

montapersona per l'accesso al Piano. E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto di € 15.000,00

N.C.E.U. comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 10)mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71/A piano 2 -S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 3,5 mq 74 totale escluse aree scoperte mq 74

rendita € 551,32.

Appartamento di tipo civile con cantina trattasi di un bilocale soppalcato a Piano Secondo composto da : ingresso disimpegno, soggiorno/cottura, camera matrimoniale e bagno con areazione dal cavedio oltre ad una scala a vista che porta al soppalco/ripostiglio e cantinola nell'Interrato. Le finiture sono commerciali di media qualità, pavimenti in ceramica simil cotto nella zona giorno, parquet nella camera matrimoniale, bagno con doccia ,pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni dell'azzurro, in similparquet sul soppalco, la caldaia è comune sita a Piano Interrato, dove è situata anche la cantinola Serramenti esterni in pvc col. bianco ,interni in tamburato. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 70,63.

Le parti comuni del fabbricato, sono a norma con i dettami di accessibilità, è dotato di servoscala ed ascensore, all'interno dell'unità, invece, sarà necessario ampliare il disimpegno ed "adattare" il servizio igienico esistente, per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto di € 6.500,00

N.C.E.U. comune di Varese sezione VA foglio n.12

LOTTO 11)mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1

cat A/2, cl 5, consistenza vani 4 totale mq 89 tot escl aree scoperte mq 88 rendita € 630,08.

Appartamento di tipo civile con cantina trattasi di un trilocale a Piano Primo composto da : ingresso/disimpegno, soggiorno/cottura, due camere di cui una con cabina armadio e bagno oltre ad un terrazzino che prospetta sul soggiorno e cantinola nell'Interrato.

Le finiture sono commerciali di media qualità, pavimenti in ceramica simil cotto nella zona giorno, parquet nelle camere, bagno con doccia ,pavimenti e rivestimenti in ceramica nei toni dell'azzurro, la caldaia è comune sita a Piano Interrato, dove è situata anche la cantinola Serramenti esterni in pvc col. bianco ,interni in tamburato. sviluppa una superficie commerciale di circa mq 87,07.

Le parti comuni dell'immobile, sono a norma con i dettami di accessibilità, dotate di servoscala ed ascensore, all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" il servizio igienico esistente, ampliando il disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge; E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto di € 8.500,00

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:

Proprietà 1/1 [REDACTED]

1) mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

OCCUPATO Pasticceria/laboratorio

Contratto di locazione commerciale dal 01.05.14/30.04.20

Registrazione 15.05.2014 al n.000997-serie3T codice TNC14T000997000YG

Sul canone di locazione grava un pignoramento presso terzi dell'Agenzia Entrate notificato in data 20.02.20202. Antecedente al Pignoramento



2) mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1
OCCUPATO Abitazione

3) mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2
OCCUPATO Abitazione
Contratto abitativo di locazione libera- 30.11.18/30.11.22

Registrazione 12.12.2018 al n 007512-

Contratto di locazione stipulato con soggetto diverso, depositata richiesta inerente indennità di occupazione

4) mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2
LIBERO.

5) mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1
LIBERO.

Proprietà 1/1

6) mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1
OCCUPATO Ufficio

7) mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71 piano T-S1
OCCUPATO Abitazione
Contratto abitativo di locazione libera 01.06.19/31.05.23
Locatore

Registrazione 13.06.2019 al n 003990-serie3T codice TPJ19T003990000BB
Scadenza 31.05.2027

8) mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71 piano T-S1
LIBERO.

9) mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71 piano T-1
LIBERO.

10) mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71 piano 2 -S1
OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera 15.12.17/30.11.21
(comprensivo di posto auto al sub 528 non pignorato - a dedurre € 50,00/mese dall' importo dell' affitto)

Locatore

Registrazione 20.12.2017 al n 004491 - serie3T codice TPJ19T003990000BB
Scadenza 30.11.25

11) mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1
OCCUPATO Abitazione

Preliminare di compravendita 19.02.2018 trascritto 28.02.2018
(comprensivo del box al sub n.10 che non è parte dell'esecuzione)

Promittente venditrice

Prezzo € 135.000,00

(€ 10.000,00 caparra confirmatoria + € 23.040,00 in 36 rate da € 640,00 entro il 28.02.2021+ 101.960,00 a saldo all'atto)

Attualmente non paga alcun canone di locazione.

- **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";**

Gli immobili sono in parte liberi ed in parte occupati in locazione

IMMOBILI LIBERI

4) mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2
LIBERO.



5) mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1
LIBERO.

8) mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71 piano T-S1
LIBERO.

9) mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71 piano T-1
LIBERO.

IMMOBILI OCCUPATI DA TERZI

1) mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1
OCCUPATO Pasticceria/laboratorio

Contratto di locazione commerciale dal 01.05.14/30.04.20

Locatore sig. [REDACTED]

Registrazione 15.05.2014 al n.000997-serie3T codice TNC14T000997000YG

Sul canone di locazione grava un pignoramento presso terzi dell'Agenzia Entrate notificato in data 20.02.20202. anteriore al Pignoramento

2) mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1
OCCUPATO Abitazione

3) mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2
OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera- 30.11.18/30.11.22

Registrazione 12.12.2018 al n 007512-serie3T codice TPJ18T007512000MD

Contratto di locazione stipulato con soggetto diverso,
depositata richiesta inerente indennità di occupazione

Proprietà 1/1 [REDACTED]

6) mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano [REDACTED]

depositata richiesta inerente indennità di occupazione

7) mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71 piano T-S1
OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera 01.06.19/31.05.23

comprensivo di posto auto al sub 528 - (non pignorato a dedurre € 50/mese dall'importo dell'affitto)

Registrazione 20.12.2017 al n 004491-serie3T codice TPJ19T003990000BB

Locatore [REDACTED]

Registrazione 13.06.2019 al n 003990-serie3T codice TPJ19T003990000BB

Scadenza 31.05.2027

10) mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71 piano 2 -S1
OCCUPATO Abitazione

Contratto abitativo di locazione libera 15.12.17/30.11.21
(Scadenza 30.11.25)

11) mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1
OCCUPATO Abitazione

Preliminare di compravendita 19.02.2018 trascritto 28.02.2018

(comprensivo del box al sub n.10 che non è parte dell'esecuzione)

Promittente venditrice [REDACTED]

Prezzo € 135.000,00

(€ 10.000,00 caparra confirmatoria + € 23.040,00 in 36 rate da € 640,00 entro il 28.02.2021+ 101.960,00 a saldo all'atto)

Attualmente non paga alcun canone di locazione



- 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;

Il canone fissato è ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche degli immobili, per i quali stante le date di scadenza non vi è un deprezzamento presunto del valore in caso di locazione in corso, le date di rilascio sono quelle indicate in risposta al quesito precedente.

- 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 salvo i patti speciali ed il regolamento di condominio, né di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; nulla da evidenziare neppure in merito ad eventuali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

- e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;**

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA del 30.10.2007 nn.26723/6258**, nascente da garanzia di mutuo fondiario del 29.10.2007 rep.558/465 Notaio Francesco Parodi in Varese per la complessiva somma di € 1.500.000,00 di cui € 1.000.000,00 di capitale da restituire in anni 12, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA- Bergamo (C.F. 03034840169), domicilio ipotecario in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto 8

Contro:

debitore non datore di ipoteca

Grava su:

N.C.E.U.comune di Varese sez VA foglio n.12 ,

mappale n. 10053 sub 7-sub 506 -sub 503-sub 504-sub 501-sub505

NB a margine risultano:

ANNOTAZIONE ad iscrizione nn 5332/865 del 23.03.2010 derivante da erogazione a saldo del 08.03.2010 Notaio Francesco Parodi Rep.n.1362/1090

ANNOTAZIONE ad iscrizione nn 1167 del 09.06.2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo di contratto di mutuo ipotecario



- **IPOTECA GIUDIZIALE del 07.02.2017 nn.1913/312**,nascente da Decreto Ingiuntivo del 22.07.2016 rep.1097/2016 emesso da Giudice di Pace di Rimini, sede Rimini , capitale € 2.888,67 totale € 5.000,00

A favore di:

BANCA AGRICOLA COMMERCIALE SPA- San Marino (C.F. 91010030400), richiedente avv. Sandro Turini-Rimini, viale Tripoli 23

Contro:

Grava su:

N.C.E.U.comune di Varese sez VA foglio n.12 ,
mappale n. 10053 sub 7-sub 506 -sub 503-sub 504-sub 501-sub505

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 24.09.2019 nn.17013/2763**,nascente da Avviso di Accertamento Esecutivo del 23.09.2017 rep.3516/11719 emesso da AGENZIA delle Entrate Riscossione, sede Roma , capitale € 587.662,70 totale € 1.175.325,40

A favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE- sede Roma(C.F. 13756881002), domicilio ipotecario eletto P.zza Repubblica ang. Via Ravasi 1 Varese

Contro:

Grava su:

N.C.E.U.comune di Varese sez VA foglio n.12 ,
mappale n. 10053 sub 7-sub 506 -sub 503-sub 504-sub 501-sub505

- **TRASCRIZIONE -del 09.11.2021 nn 23035/16332** nascente da **Esecuzione in forma specifica** del 05.11.2021 n.rep 123 emesso da Tribunale di Varese

- A favore di:

debitore non datore di ipoteca

Grava su:

N.C.E.U.comune di Varese sez VA foglio n.12
mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1
mappale n. 18910 sub 10 via Tonale n.71 piano t

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 14.01.2022 nn.514/63**,nascente daRuolo, Avviso di Accertamento del 13.01.2022 rep.4004/11722 emesso da AGENZIA delle Entrate Riscossione, sede Roma , capitale € 75.719,37 totale € 151.438,74

A favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE- sede Roma(C.F. 13756881002), domicilio ipotecario eletto P.zza Repubblica ang. Via Ravasi 1 Varese

Contro:

Grava su:

N.C.E.U.comune di Varese sez VA foglio n.12 ,
mappale n. 10053 sub 7-sub 506 -sub 503-sub 504-sub 501-sub505

- **TRASCRIZIONE -del 08.03.2024 nn 4482/3271** .nascente Verbale di Pignoramento Immobili del 07.02.2024 n.rep 3980 emesso daUfficiale Giudiziario Tribunale di Varese sede Varese

A favore di:

GROGU SPV srl sede Conegliano Veneto (TV) (CF05197150260)
richiedente GROGU SPV srl Via Alfieri 1 Conegliano Veneto

Contro:

Grava su:

N.C.E.U.comune di Varese sez VA foglio n.12



mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1
mappale n. 10053 sub 506 via Quarnero n.2 piano 1
mappale n. 10053 sub 503 via Quarnero n.2 piano 2
mappale n. 10053 sub 504 via Quarnero n.2 piano 2
mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1
mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1
mappale n. 18910 sub 517 via Tonale n.71 piano T-S1
mappale n. 18910 sub 518 via Tonale n.71 piano T-S1
mappale n. 18910 sub 534 via Tonale n.71 piano T-1
mappale n. 18910 sub 536 via Tonale n.71 piano 2 -S1
mappale n. 18910 sub 539 via Tonale n.71 piano 1 -S1

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;**

Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica di alcune unità immobiliare oggetto di Pignoramento;

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano infatti le **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e le ultime pratiche edilizie depositate esse nello specifico sono:

DIFFORMITA' EDILIZIE.

VIA QUARNERO 2

Da raffronto con le ultime pratiche edilizie depositate si rilevano le seguenti difformità planimetriche:

mappale n. 10053 sub 7 via Quarnero n.2 piano T -S1

cat C/1, cl 9, consistenza mq 132 totale 180

PIANO TERRA

-tramite la demolizione di alcuni tavolati è stato eliminato il bagno esistente ed è stato trasformato il locale retro negozio in bagno disabili

PIANO INTERRATO

-è stato realizzato un piccolo locale caldaia nell'angolo della cantina

-sono state relizzate nella muratura esterna delle aperture per realizzare il collegamento con l'interrato al sub 501 ed alla rampa carraia esterna

-non sono state indicate planimetricamente le aperture già esistenti di collegamento tra le due porzioni di cantinato

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

mappale n. 10053 sub 505 via Quarnero n.2 piano 1

cat A/10, cl 4, consistenza vani 4 mq 79 totale mq 79

PIANO PRIMO

-il piccolo bagno esistente è stato ampliato a scapito del locale ufficio adiacente tramite la demolizione di un tavolato e la realizzazione di una parete inclinata

I locali ufficio sono ora in gran parte utilizzati a scopo abitativo

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

mappale n. 10053 sub 501 via Quarnero n.2 piano S1

cat C/2, cl 7, consistenza mq 140 totale mq 155

PIANO INTERRATO

la rappresentazione grafica è infedele:

-non viene indicata l'apertura di collegamento con le adiacenti cantine del sub 7,

-non viene indicata la rampa di accesso e l'area coperta inerente

-non viene indicata la zona sottorampa, cui si accede dal corridoio nel magazzino

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

VIA TONALE 71/A

Da raffronto con l'ultima pratica edilizia depositata (P.E. n.329/2013 del 11.06.2013 CILA asseverata manutenzione straordinaria-Modifiche interne e scadenza dei termini per la fine dei Lavori)

Si rilevano le seguenti difformità planimetriche:



Mapp.le 18910 sub 539

Il soggiorno di progetto è più ampio dello stato dei luoghi e di quanto indicato nella scheda catastale, la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Mapp.le 18910 sub 518

Il terrazzino ha planimetricamente una forma differente, con una risega in un angolo, ma la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Mapp.le 18910 sub 534

La zona cottura è delimitata da una spalletta in muratura mai realizzata, ma che viene indicata anche nella planimetria catastale

la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

Non è pertanto possibile confermare la Conformità Urbanistica degli immobili di cui sopra che sarà garantita tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità, ma sono state reperite le richieste inoltrate come di seguito (vedi all. 13).

VIALE BELFORTE 157 (via Quarnero)

Agibilità pratica 51/2004 data presentazione 22/04/2004 prot.41495

Agibilità pratica 136/2004 data presentazione 26/10/2004 prot.30955

Agibilità pratica 62/2005 data presentazione 14/04/2005 prot.30955

VIA TONALE 171

Agibilità pratica 192/2012 data presentazione 13/12/2012

Agibilità pratica 95/2013 data presentazione 27/06/2013

Agibilità pratica 197/2013 data presentazione 19/12/2013

Potenzialità edificatorie del bene;

Trattasi di appartamenti, magazzino e negozio/laboratori, facenti parte di un condominio non si rilevano potenzialità edificatorie residue.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento stante le difformità rilevate in alcuni mappali tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in atti sarà necessario presentare una Pratica edilizia in sanatoria per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, che permetterà di soddisfare la conformità urbanistica ed una nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale),

DIFFORMITA' URBANISTICHE

La presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria che recepisca le modifiche effettuate in difformità e permetterà di attestare la conformità urbanistica, i costi presunti sono come di seguito:

Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Totale costi di regolarizzazione	€	2.400,00	

VIA QUARNERO 2

MAPPALI

mappale n. 10053 sub 7

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€	1.400,00	+
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€	1.000,00	+
Redazione di una nuova scheda catastale	€	450,00	=



Totale costi di regolarizzazione € 2.850,00

mappale n. 10053 sub 505

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici) € 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria € 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale € 450,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.850,00

mappale n. 10053 sub 501

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici) € 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria € 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale € 450,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.850,00

VIA TONALE 71/a

mappale n. 18910 sub 518

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici) € 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria € 1.000,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.400,00

mappale n. 18910 sub 534

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

-La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate come di seguito:

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici) € 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria € 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale € 450,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.850,00

mappale n. 18910 sub 539

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici) € 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria € 1.000,00 =

Totale costi di regolarizzazione € 2.400,00

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

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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



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

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

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

LOTTO 1

1. Negozio/laboratorio a Piano Terra e Interrato - mappale n. 10053 sub 7

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Negozio/laboratorio P.Terra	Mq 134,53	x	100%	=	Mq 134,53	=
Cantina/magazzino P.Interrato a	Mq 144,63	x	50%		Mq 72,32	
TOTALE SUP. COMMERCIALE NEGOZIO/LABORATORIO					= Mq 220,87	

LOTTO 2

1. Appartamento a Piano Primo - mappale n. 10053 sub 506

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento. P.Primo	Mq 62,30	x	100%	=	Mq 62,30	=
Balconi	Mq 5,50	x	30%		Mq 1,65	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 63,95	

LOTTO 3

1. Appartamento a Piano Secondo - mappale n. 10053 sub 503

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Appartamento. P.Secondo	Mq 70,26	x	100%	=	Mq 70,26	=
Balcone coperto	Mq 8,30	x	30%		Mq 2,49	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 72,75	

LOTTO 4

1. Appartamento a Piano Secondo - mappale n. 10053 sub 504

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
--------------	------------	--	-------------------------------	--	------------	--



Appartamento. P.Secondo	Mq 57,06	x	100%	=	Mq 57,06	=
Balcone coperto	Mq 8,30	x	30%		Mq 2,49	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO				=	Mq 59,55	

LOTTO 5

1. Magazzino a Piano Interrato - mappale n. 10053 sub 501

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Magazzino h 270	Mq 148,55	x	100%	=	Mq 148,55	=
TOTALE SUP. COMMERCIALE MAGAZZINO				=	Mq 148,55	

LOTTO 6

1. Ufficio a Piano Primo - mappale n. 10053 sub 505

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
Ufficio. P.Primo	Mq 72,36	x	100%	=	Mq 72,36	=
Balconi	Mq 6,20	x	30%		Mq 1,86	
TOTALE SUP. COMMERCIALE UFFICIO				=	Mq 74,22	

LOTTO 7

1. Appartamento con cantina – Piano Terra e S1 mappale n. 18910 sub 517

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
App. P.Terra	Mq 47,78	x	100%	=	Mq 47,78	=
Cantina P.Interrato	Mq 4,48	x	50%		Mq 2,24	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO				=	Mq 50,02	

LOTTO 8

1. Appartamento con cantina – Piano Terra e S1 mappale n. 18910 sub 518

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
App. P.Terra	Mq 63,78	x	100%	=	Mq 63,78	=
Balcone	Mq 7,30	x	30%		Mq 2,19	
Cantina P.Interrato	Mq 6,40	x	50%		Mq 3,20	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO				=	Mq 69,17	



LOTTO 9

1. Appartamento– Piano Terra e Primo mappale n. 18910 sub 534

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
App. P. Terra/Primo	Mq 88,80	x	100%	=	Mq 88,80	=
Balconi	Mq 14,20	x	30%		Mq 4,26	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 93,06	

LOTTO 10

1. Appartamento con cantina – Piano Secondo e S1 mappale n. 18910 sub 536

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
App. P.secondo	Mq 68,28	x	100%	=	Mq 68,28	=
Cantina P.Interrato	Mq 5,30	x	50%		Mq 2,65	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 70,93	

LOTTO 11

1. Appartamento con cantina – Piano Primo e S1 mappale n. 18910 sub 539

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.	
App. P.Primo	Mq 81,76	x	100%	=	Mq 81,76	=
Balconi	Mq 5,32	x	30%		Mq 1,60	
Cantina P.Interrato	Mq 5,30	x	50%		Mq 2,65	
TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO					= Mq 86,01	

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, né indicazioni circa la regolare manutenzione degli stessi.

- **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 Varese sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 1/24, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come D8 – periferica – e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.000,00 ed € 1.350,00 per metro quadrato commerciale, mentre per i locali commerciali un valore compreso tra € 1.400,00 ed € 1.850,00 per metro quadrato e per il terziario/uffici un valore compreso tra € 1.200,00 ed € 1.550,00 per metro quadrato e per il produttivo /laboratori un valore compreso tra € 380,00 ed € 550,00 per metro quadrato



In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione degli immobile, la loro localizzazione e lo stato di conservazione ,la qualità delle finiture e il loro stato manutentivo, la qualità del complesso residenziale e dell'intorno cui gli immobili sono parte si procederà ad assegnare un valore di stima pari a:

VIA QUARNERO 2

€ 1.100,00/mq commerciale per le abitazioni

€ 1.200,00/mq commerciale per l'ufficio

€ 1.600,00/mq commerciale per i locali commerciali

€ 450,00/mq commerciale per il magazzino

VIA TONALE 71/A

€ 1.300,00/mq commerciale per le abitazioni

LOTTO 1

Negozio/laboratorio a Piano Terra e Interrato - mappale n. 10053 sub 7

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Negozio/laboratorio	Mq 220,87	x	€ 1.600,00/mq	=	€ 353.392,00	+
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1				=	€ 353.392,00	

LOTTO 2

Appartamento a Piano Primo - mappale n. 10053 sub 506

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 63,95	x	€ 1.100,00/mq	=	€ 70.345,00	+
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2				=	€ 70.345,00	

LOTTO 3

Appartamento a Piano Secondo - mappale n. 10053 sub 503

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 72,75	x	€ 1.100,00/mq	=	€ 80.025,00	+
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3				=	€ 80.025,00	

LOTTO 4

Appartamento a Piano Secondo - mappale n. 10053 sub 504

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Appartamento	Mq 59,55	x	€ 1.100,00/mq	=	€ 65.505,00	
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4				=	€ 65.505,00	

LOTTO 5

Magazzino a Piano Interrato - mappale n. 10053 sub 501

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Magazzino h 2.70	Mq 148,55	x	€ 450,00/mq	=	€ 66.847,50	
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5				=	€ 66.847,50	



LOTTO 6**Ufficio a Piano Primo - mappale n. 10053 sub 505**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE
Ufficio	Mq 74,22	x	€ 1.200,00/mq	=	€ 89.064,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6				=	€ 89.064,00

LOTTO 7**Appartamento con cantina – Piano Terra e S1 mappale n. 18910 sub 517**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE
Appartamento con cantina	Mq 50,02	x	€ 1.300,00/mq	=	€ 65.026,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7				=	€ 65.026,00

LOTTO 8**Appartamento con cantina – Piano Terra e S1 mappale n. 18910 sub 518**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE
Appartamento con cantina	Mq 69,17	x	€ 1.300,00/mq	=	€ 89.921,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8				=	€ 89.921,00

LOTTO 9**Appartamento– Piano Terra e Primo mappale n. 18910 sub 534**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE
Appartamento	Mq 93,06	x	€ 1.300,00/mq	=	€ 120.978,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9				=	€ 120.978,00

LOTTO 10**Appartamento con cantina – Piano Secondo e S1 mappale n. 18910 sub 536**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE
Appartamento con cantina	Mq 70,93	x	€ 1.300,00/mq	=	€ 92.209,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 10				=	€ 92.209,00

LOTTO 11**Appartamento con cantina – Piano Primo e S1 mappale n. 18910 sub 539**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE
Appartamento con cantina	Mq 86,01	x	€ 1.300,00/mq	=	€ 111.813,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 11				=	€ 111.813,00



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

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

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 1	Negozio/laboratorio	€ 353.392,00	x	5%	=	€ 17.669,60

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 2	Appartamento	€ 70.345,00	x	5%	=	€ 3.517,25

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 3	Appartamento	€ 80.025,00	x	5%	=	€ 4.001,25

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 4	Appartamento	€ 65.505,00	x	5%	=	€ 3.025,25

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 5	Magazzino	€ 66.847,50	x	5%	=	€ 3.342,38

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 6	Ufficio	€ 89.064,00	x	5%	=	€ 4.453,20

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 7	Appartamento con cantina	€ 65.026,00	x	5%	=	€ 3.251,30

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 8	Appartamento con cantina	€ 89.921,00	x	5%	=	€ 4.496,05

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 9	Appartamento	€ 120.978,00	x	5%	=	€ 6.048,90

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 10	Appartamento con cantina	€ 92.209,00	x	5%	=	€ 4.610,45

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO 11	Appartamento con cantina	€ 111.813,00	x	5%	=	€ 5.590,65



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

Come già enunciato, alcune unità immobiliari oggetto di Pignoramento non risultano conformi catastalmente nè urbanisticamente è prevista la regolarizzazione tramite:
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

VIA QUARNERO 2

mappale n. 10053 sub 7

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

mappale n. 10053 sub 505

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

mappale n. 10053 sub 501

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

VIA TONALE 71/a

mappale n. 18910 sub 518

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.400,00

mappale n. 18910 sub 534

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

-La redazione di una nuova scheda catastale che ricomprenda le difformità rilevate e sanate come di seguito:

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 +
Redazione di una nuova scheda catastale	€ 450,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.850,00

mappale n. 18910 sub 539

-La redazione di una pratica edilizia in Sanatoria,nello specifico una CILA in sanatoria, e relativa sanzione amministrativa

Redazione P.E in sanatoria (costi tecnici)	€ 1.400,00 +
Sanzione Amministrativa in sanatoria	€ 1.000,00 =
Totale costi di regolarizzazione	€ 2.400,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

VIA TONALE

	Anno 2022/23		Anno 2023/24	
mapp.le 18910 Sub. 517	€ 1.457,43	+	€ 1.905,59	= € 3.363,02
mapp.le 18910 Sub 518	€ 417,72	+	€ 2.340,44	= € 2.758,16
mapp.le 18910 Sub 534	€ 2.592,32	+	€ 1.289,56	= € 3.881,88



mapp.le 18910 Sub 536	€ 744,21	+	€ 1.523,19	=	€ 2.267,40
mapp.le 18910 Sub 539	€ 4.825,56	+	€ 2.254,07	=	€ 7.079,63

BONIFICHE DA RIFIUTI

VIA QUARNERO

mappale n. 10053 sub 7 Negozio/laboratorio a Piano Terra e Interrato

La cantina, appartenente al mappale ma utilizzata nel tempo dall'attività adiacente, il sub 502, risulta ingombra di materiale eterogeneo, plotter, piastrelle, fotocopiatrici ed altro. È previsto un costo presunto per la rimozione e lo smaltimento dei materiali alle PPAA Di circa € 3.000,00

mappale n. 10053 sub 501 Magazzino a Piano Interrato -

Il magazzino risulta ingombro dei materiali eterogenei della ditta che vi esercitava l'attività. Plotter, fotocopiatrici, materiale per la stampa, una macchina sabbatrice, arredi ed altro oltre ad un notevole archivio cartaceo, ammalorati per l'umidità. È previsto un costo presunto per la rimozione e lo smaltimento dei materiali alle PPAA Di circa € 8.000,00

- 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 dei lotti oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL LOTTO 1 mapp.10053 sub 7	=	€ 352.962,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 17.669,60	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICI	=	€ 2.850,00	-
BONIFICA DAI RIFIUTI	=	€ 3.000,00	=

VALORE FINALE LOTTO 1	= € 329.442,40
------------------------------	-----------------------

Diconsi Euro trecentoventinovequattrocentoquarantadue/40

Che arronderemo a **€ 329.500,00 euro trecentoventinovemilacinquecento/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 2 mapp.10053 sub 506	=	€ 70.345,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 3.517,25	-

VALORE FINALE LOTTO 2	= € 67.977,25
------------------------------	----------------------

Diconsi Euro sessantasettenovecentosettatasse/25

Che arronderemo a **€ 68.000,00 euro sessantottomila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 3 mapp. 10053 sub 503	=	€ 80.025,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 4.001,25	-

VALORE FINALE LOTTO 3	= € 77.758,45
------------------------------	----------------------

Diconsi Euro settantasettemilasettecentocinquantaquattro/45

Che arronderemo a **€ 78.000,00 euro settantottomila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 4 mapp. 10053 sub 504	=	€ 65.505,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 3.025,25	-

VALORE FINALE LOTTO 4	= € 63.964,45
------------------------------	----------------------

Diconsi Euro sessantatremilanovecentosessantaquattro/45

Che arronderemo a **€ 64.000,00 euro sessantaquattromila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 5 mapp.10053 sub 501	=	€ 66.847,50	-
--	---	-------------	---



ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 3.342,38	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICI	=	€ 2.850,00	=
BONIFICA DAI RIFIUTI	=	€ 8.000,00	=

VALORE FINALE LOTTO 5	=	€ 52.655,12
------------------------------	---	--------------------

Diconsi Euro cinquantaduemilaseicentocinquantacinque/12
Che arronderemo a **€ 53.000,00 euro cinquantatremila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 6 mapp.10053 sub 505	=	€ 89.064,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 4.453,20	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICI	=	€ 2.850,00	=

VALORE FINALE LOTTO 6	=	€ 83.144,40
------------------------------	---	--------------------

Diconsi Euro ottantatremilacentotrentaquattro/40
Che arronderemo a **€ 83.000,00 euro ottantatremila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 7 mapp. 18910 sub 517	=	€ 65.026,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 3.251,30	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	=	€ 3.363,02	

VALORE FINALE LOTTO 7	=	€ 58.411,68
------------------------------	---	--------------------

Diconsi Euro cinquantottomilaquattrocentoundici/68
Che arronderemo a **€ 58.000,00 euro cinquantottomila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 8 mapp. 18910 sub 518	=	€ 89.921,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 4.496,05	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	=	€ 2.758,16	
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICI	=	€ 2.400,00	=

VALORE FINALE LOTTO 8	=	€ 84.469,89
------------------------------	---	--------------------

Diconsi Euro ottantaquattromilaquattrocentosessantanove/89
Che arronderemo a **€ 84.000,00 euro ottantaquattromila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 9 mapp. 18910 sub 534	=	€ 120.978,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 6.048,90	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICI	=	€ 2.850,00	=
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	=	€ 3.881,88	

VALORE FINALE LOTTO 9	=	€ 114.754,62
------------------------------	---	---------------------

Diconsi Euro centoquattordicimilasettecentocinquantaquattro/62
Che arronderemo a **€ 115.000,00 euro centoquindicimila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 10 mapp.18910 sub 536	=	€ 92.209,00	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	=	€ 2.267,40	
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 4.610,45	-

VALORE FINALE LOTTO 10	=	€ 85.331,15
-------------------------------	---	--------------------

Diconsi Euro ottantacinquemilatrecentotrentuno/15
Che arronderemo a **€ 85.000,00 euro ottacinquemila/00**

VALORE VENALE DEL LOTTO 11 mapp. 18910 sub 539	=	€ 111.813,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€ 5.590,65	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICI	=	€ 2.400,00	=
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	=	€ 7.079,63	

VALORE FINALE LOTTO 11	=	€ 100.451,82
-------------------------------	---	---------------------



Diconsi Euro centomilaquattrocentocinquantuno/82
Che arronteremo a € 100.000,00 euro centomila/00

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

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è pari alla piena proprietà

- J) **Eeguire 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 allegati n. 8 e n. 8 bis – 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 28.02.2025.

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

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata – mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 14 – 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. 15.

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

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Tomas Marocco 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. 17).

- 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 - 4 bis	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e	Pratiche Edilizie
Allegato n. 6	Estratto Piano delle Regole
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8 – 8 bis	Relazione fotografica
Allegato n. 9 - 9 bis	Schede Catastali
Allegato n.10, 10/bis, 10 ter	Provenienze
Allegato n. 11	Documenti Condominio
Allegato n. 12 -12 bis	Locazioni
Allegato n. 13	Abitabilità
Allegato n. 14	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 15	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 16	Check List
Allegato n. 17	Riassuntivo identificativi catastali

- Q) Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.**

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 29.03.2025.

Malnate (Va), 27.02.2025

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

