

# **TRIBUNALE DI VARESE**

**ESECUZIONE N.R.G. 5/2021**

Giudice: **Dott.ssa Elisabetta Chiodini**

[REDACTED]

**Creditore procedente**

**Contro**

[REDACTED]

**Debitore esecutato**

## **RELAZIONE PERITALE**

\* \* \*

*Consulente Tecnico D'ufficio*

**Arch. Riccardo Campiglio**

*Studio Via Bernardino Luini,2 – 21100 Varese*

*mail: riccardo.campiglio@archiworldpec.it*

*riccardocampiglio@gmail.com*

*tel-fax. 0332-1953507*

*mob. 335-6931455*

## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto Dott. Architetto Riccardo Campiglio, libero professionista con studio in Varese (VA), via Bernardino Luini, 2 iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 2370 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 1499 *veniva nominato come perito estimatore in data 10/03/2021.*

*Il Giudice Dott. Davide Alvigini poneva il seguente quesito:*

**A)** provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto 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);

**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;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

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;

d. le note di trascrizione e 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 iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

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

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

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

- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione

dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

**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.

**E)** fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

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

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

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

f. 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 precedente 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;

**F)** accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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

**H)** verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

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)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza, altresì, l'Esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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)

- "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 CTU 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

- indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o 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 dall'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;

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

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto

(“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo 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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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);

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.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo 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.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli

ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

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

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

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

- 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;

- j) 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;

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

- l) 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 Giudice dell'Esecuzione 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;

m) 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;

n) nel caso in cui l'Esperto 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 Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione 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 Giudice dell'Esecuzione; 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;

o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;

p) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, 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 controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto ed Custode.

q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

**r) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;**

Accettato il gradito incarico ricevuto, lo scrivente ha raccolto la documentazione necessaria e si è posto nelle condizioni ideali per poter assolvere il mandato assegnatogli nel migliore dei modi.

### **ACCERTAMENTI**

Dopo una completa ed accurata lettura di tutti i documenti prodotti e di tutti gli elaborati ed atti recuperati, il sottoscritto Perito procedeva come prima operazione ad integrare la documentazione con quanto altro riteneva necessario ed effettuava sopralluogo del bene da stimare.

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Dopo una verifica generale e una lettura di tutti i documenti prodotti e di tutti gli elaborati ed atti reperiti, il sottoscritto Perito procedeva a rispondere al quesito postogli dal Giudice Dott.ssa Davide Alvigini.

I beni oggetto di perizia per una maggior correttezza verranno suddivisi in lotti così composti:

- Immobili siti in Via Giuseppe Giusti, Castiglione Olona, censiti al catasto fabbricati Sez. CS fg. 3 Mapp. 5747
- Lotto 1: Sub. 17, Sub. 58, Sub. 91 e Sub. 100; (pg. 17)
- Lotto 2: Sub. 35, Sub. 61 e Sub. 93; (pg. 29)
- Lotto 3: Sub. 20 e Sub. 69; (pg. 40)
- Lotto 4: Sub. 38, Sub. 72 e Sub. 101; (pg. 50)
- Lotto 5: Sub. 94; (pg. 61)
- Lotto 6: Sub. 50; (pg. 68)
- Lotto 7: Sub. 55; (pg. 76)

- Lotto 8: Sub. 76; (pg. 84)
- Lotto 9: Sub. 77; (pg. 92)
- Lotto 10: Sub. 99; (pg. 100)
  
- Immobili siti in Via Giovanni Boccaccio, Castiglione Olona, censiti al catasto fabbricati Sez. CS fg. 3 Mapp. 5752
  - Lotto 11: Sub. 20, Sub. 85, Sub. 120 e Sub. 146; (pg. 108)
  - Lotto 12: Sub. 16, Sub. 79, Sub. 110 e Sub. 139; (pg. 120)
  - Lotto 13: Sub. 119; (pg. 132)
  - Lotto 14: Sub. 106; (pg. 139)
  - Lotto 15: Sub. 107; (pg. 146)
  - Lotto 16: Sub. 122; (pg. 153)
  - Lotto 17: Sub. 64; (pg. 160)
  - Lotto 18: Sub. 67; (pg. 168)
  - Lotto 19: Sub. 94; (pg. 176)
  - Lotto 20: Sub. 95; (pg. 184)
  - Lotto 21: Sub. 140; (pg. 192)
  - Lotto 22: Sub. 141; (pg. 200)
  - Lotto 23: Sub. 142; (pg. 208)
  - Lotto 24: Sub. 145; (pg. 216)
  - Lotto 25: Sub. 134; (pg. 224)
  - Lotto 26: Sub. 135; (pg. 232)
  - Lotto 27: Sub. 137; (pg. 240)
  - Lotto 28: Sub. 126; (pg. 248)
  - Lotto 29: Sub. 149; (pg. 256)

- Immobili siti in Via Carlo Porta, Caronno Varesino, censiti al catasto  
fabbricati fg. 7 Mapp. 7735

- Lotto 30: Sub. 55; (pg. 264)

- Lotto 31: Sub. 57; (pg. 272)

- Lotto 32: Sub. 502; (pg. 280)

- Lotto 33: Sub. 61; (pg. 288)



## LOTTO n.1

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento e le sue pertinenze, box, cantina e posto auto scoperto.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Abitazione** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.17, categoria A/2 – classe 6 – cons. 3,5 Vani – Superficie Catastale Tot 71mq Totale escluso aree scoperte 68mq – Rendita €298,25, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano T
- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.58, categoria C/6 – classe 10 – cons. 15mq – Superficie Catastale Tot 15mq – Rendita €36,41 - indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1
- **Posto Auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.91, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.100,  
categoria C/2 – classe 7 – cons. 5mq – Superficie Catastale Tot 6mq  
– Rendita €5,94, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Confini dei bene esegutati:

1) Abitazione - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.17

- nord: Vano scala comune
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 14
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Affaccio su cortile comune

2) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.58

- nord: Altra unita immobiliare - sub 59
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 100
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Affaccio su cortile comune

3) Posto Auto scoperto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.91

- nord: Mapp.5752
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 90
- est: Altra unita immobiliare - sub 92
- sud: Cortile comune

4) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.100

- nord: Altra unita immobiliare - sub 59

- ovest: Aree comuni – Sub 4
- est: Altra unita immobiliare - sub 58
- sud: Aree comuni – Sub 4

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

-	Sub 17	- Lotto 1+2	21,05 ‰
		- Fabbricato A+B+C	35,74 ‰
		- Fabbricato C	96,97 ‰
		- Scale fabbricato C	115,53 ‰ / 80,96 ‰
-	Sub 58	- Lotto 1+2	2,96 ‰
		- Fabbricato A+B+C	5,02 ‰
		- Fabbricato C	13,61 ‰
-	Sub 91	- Lotto 1+2	1,06 ‰
		- Fabbricato A+B+C	1,81 ‰
-	Sub 100	- Lotto 1+2	0,89 ‰
		- Fabbricato A+B+C	1,50 ‰
		- Fabbricato C	4,07 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005

- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

L'appartamento posto al piano terra internamente risulta essere così suddiviso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, sono presenti due balconi che si affacciano verso est; l'ingresso principale all'abitazione è dal vano scala comune. Internamente non risultano essere terminati gli immobili in quanto sono mancanti di finiture quali pavimentazioni e rivestimenti, porte interne e sono da completare gli impianti tecnologici, i serramenti esterni sono con vetrocamera basso emissiva.

Il box è sito al piano seminterrato ed accessibile mediante il corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

Internamente è dotato di un piccolo ripostiglio, la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

Il posto auto esterno è nel cortile esterno posto al piano seminterrato, la pavimentazione è in autobloccanti.

La cantina è posta al piano seminterrato del fabbricato si ed è accessibile mediante il corridoio comune, è provvista di pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

#### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██  
██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

#### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto

Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

A seguito di verifica presso il catasto energetico si è riscontrato che gli immobili sono sprovvisti di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risultano essere un appartamento posto a piano terra di un condominio e dalle relative pertinenze composte da box, posto auto scoperto e cantina site al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

L'appartamento internamente risulta essere al rustico senza pavimentazioni interne e rivestimenti, senza porte e con gli impianti tecnologici da completare. Il box e la cantina presentano pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

Il posto auto scoperto sito nel corsello condominiale è pavimentato in autobloccanti di cemento.

L'appartamento è così suddiviso:

- Soggiorno/cottura	Sup. Lorda mq 24,02	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 24,02	Esposizione E
- Disimpegno	Sup. Lorda mq 5,67	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,67	Esposizione -
- Camera	Sup. Lorda mq 13,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,00	Esposizione E
- Camera	Sup. Lorda mq 17,69	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,69	Esposizione E
- Bagno	Sup. Lorda mq 8,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 8,00	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 6,60	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 2,30	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 4,15	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,45	Esposizione E

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 72,13



Il box è singolo, ha una metratura lorda di 19,05 mq ed è provvisto di un piccolo ripostiglio di mq. 6,45.

Il posto auto esterno è pavimentato in autobloccanti di cemento ed è ha superficie di 12mq.

La cantina è sita al piano seminterrato ed ha una metratura lorda di 6,40mq e netta pari a 5,60 mq

A livello interno gli immobili non risultano essere stati completati, in particolare rimane da realizzare l'impianto elettrico e non sono presenti le finiture quali pavimentazioni interne e rivestimenti.

Nei locali bagno non sono stati installati i sanitari, mancano le rubinetterie, per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono state realizzate le tubazioni e i collettori principali ed è presente una caldaia a gas murale situata in una nicchia in balcone, non sono state ritrovate le certificazioni relative gli impianti.

Sono mancanti anche le porte interne.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 888,51€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti

e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Totale superficie commerciale = mq 72,13

#### Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 72,13 x €97.375,00 = €

#### Valore commerciale box singolo:

Valore box = 1 x 10.000,00 = €10.000,00

#### Valore commerciale posto auto:

Valore posto auto = 1 x 6.000,00 = €6.000,00

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 116.875,50

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 116.875,50 – 5% = €111.031,72

TOTALE VALORE BENI LOTTO 1 ARROTONDATO = €111.000,00 €

## LOTTO n.2

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento e le sue pertinenze, box e posto auto scoperto.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Abitazione** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.35, categoria A/2 – classe 6 – cons. 3,5 Vani – Superficie Catastale Tot 71mq Totale escluso aree scoperte 68mq – Rendita €298,25, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano 1
- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.61, categoria C/6 – classe 10 – cons. 31mq – Superficie Catastale Tot 34mq – Rendita €75,25 - indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1
- **Posto Auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.93, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:



Confini dei bene esegutati:

1) Abitazione - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.35

- nord: Vano scala comune
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 32
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Affaccio su cortile comune

2) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.61

- nord: Vano scala comune
- ovest: Corridoio comune
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Altra unita immobiliare - sub 60

3) Posto Auto scoperto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.93

- nord: Mapp.5752
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 92
- est: Altra unita immobiliare - sub 94
- sud: Cortile comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

-	Sub 35	- Lotto 1+2	22,16 ‰
		- Fabbricato A+B+C	37,62 ‰
		- Fabbricato C	102,08 ‰

	- Scale fabbricato C	121,61 ‰ / 161,92 ‰
- Sub 61	- Lotto 1+2	4,28 ‰
	- Fabbricato A+B+C	8,53 ‰
	- Fabbricato C	23,14 ‰
- Sub 93	- Lotto 1+2	1,06 ‰
	- Fabbricato A+B+C	1,81 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

## **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

L'appartamento posto al piano primo internamente risulta essere così suddiviso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, sono presenti due balconi che si affacciano verso est; l'ingresso principale all'abitazione è dal vano scala comune. Internamente non risultano essere terminati gli immobili in quanto sono mancanti di finiture quali pavimentazioni e rivestimenti, porte interne e sono da completare gli impianti tecnologici, i serramenti esterni sono con vetrocamera basso emissiva.

Il box risulta essere doppio ed è sito al piano seminterrato ed accessibile mediante il corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo, presenta anche un accesso sul corridoio comune interno, la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

Il posto auto esterno è nel cortile esterno posto al piano seminterrato, la pavimentazione è in autobloccanti.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.



**c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

### **f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **g – APE attestato di prestazione energetica**

A seguito di verifica presso il catasto energetico si è riscontrato che gli immobili sono sprovvisti di APE.

### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risultano essere un appartamento posto a piano primo di un condominio e dalle relative pertinenze composte da box e posto auto scoperto siti al piano seminterrato del fabbricato.

### Caratteristiche Esterne

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

L'appartamento internamente risulta essere al rustico senza pavimentazioni interne e rivestimenti, senza porte e con gli impianti tecnologici da completare. Il box è doppio e ha la pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

Il posto auto scoperto sito nel corsello condominiale è pavimentato in autobloccanti di cemento.

L'appartamento è così suddiviso:

- Soggiorno/cottura	Sup. Lorda mq 24,02	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 24,02	Esposizione E
- Disimpegno	Sup. Lorda mq 5,67	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,67	Esposizione -
- Camera	Sup. Lorda mq 13,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,00	Esposizione E
- Camera	Sup. Lorda mq 17,69	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,69	Esposizione E
- Bagno	Sup. Lorda mq 8,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 8,00	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 6,60	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 2,30	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 4,15	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,45	Esposizione E

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 72,13

Il box è doppio, ha una metratura lorda di 36,40mq,

Il posto auto esterno è pavimentato in autobloccanti di cemento ed è ha superficie di 12mq.

A livello interno gli immobili non risultano essere stati completati, in particolare rimane da realizzare l'impianto elettrico e non sono presenti le finiture quali pavimentazioni interne e rivestimenti.

Nei locali bagno non sono stati installati i sanitari, mancano le rubinetterie, per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono state realizzate le tubazioni e i collettori principali ed è presente una caldaia a gas

murale situata in una nicchia in balcone, non sono state ritrovate le certificazioni relative gli impianti.

Sono mancanti anche le porte interne.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 941,22€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine,

soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di stima e non per l'intera superficie, pertanto:  
La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Totale superficie commerciale = mq 72,13

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 72,13 x €1.350,00 = 97.375,50€

Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

Valore commerciale posto auto:

Valore posto auto = 1 x 6.000,00 = €6.000,00

Totale valore immobili = € 115.375,50

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 115.375,50 – 5% = €109.606,73

TOTALE VALORE BENI LOTTO 2 ARROTONDATO = €109.000,00 €

### LOTTO n.3

#### **a - Identificazione dei beni**

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento e da un box.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

#### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Abitazione** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.20, categoria A/2 – classe 6 – cons. 3,5 Vani – Superficie Catastale Tot 71mq Totale escluso aree scoperte 68mq – Rendita €298,25, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano T
- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.69, categoria C/6 – classe 10 – cons. 32mq – Superficie Catastale Tot 33mq – Rendita €77.68 - indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

██

██



Confini dei bene esegutati:

1) Abitazione - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.20

- nord: Affaccio su cortile comune
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 19
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Vano scala comune

2) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.69

- nord: Vano scala comune
- ovest: Contro terra
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Altra unita immobiliare - sub 68

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

-	Sub 20	- Lotto 1+2	21,05 ‰
		- Fabbricato D-E	51,23 ‰
		- Fabbricato D	96,97 ‰
		- Scale fabbricato D	115,52 ‰ / 80,87 ‰
-	Sub 69	- Lotto 1+2	4,88 ‰
		- Fabbricato D-E	11,87 ‰
		- Fabbricato D	22,46 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

L'appartamento posto al piano terra internamente risulta essere così suddiviso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, sono presenti due balconi che si affacciano verso est; l'ingresso principale all'abitazione è dal vano scala comune. Internamente non risultano essere terminati gli immobili in quanto sono mancanti di finiture

quali pavimentazioni e rivestimenti, porte interne e sono da completare gli impianti tecnologici, non è presente la caldaia, i serramenti esterni sono con vetrocamera basso emissiva.

Il box è sito al piano seminterrato ed accessibile mediante il corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

#### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

#### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui

proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **g – APE attestato di prestazione energetica**

A seguito di verifica presso il catasto energetico si è riscontrato che gli immobili sono sprovvisti di APE.

### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risultano essere un appartamento posto a piano terra di un condominio e il relativo box.

#### Caratteristiche Esterne

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

L'appartamento internamente risulta essere al rustico senza pavimentazioni interne e rivestimenti, senza porte e con gli impianti tecnologici da completare, non risulta essere presente la caldaia. Il box è doppio e presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

L'appartamento è così suddiviso:

- Soggiorno/cottura	Sup. Lorda mq 24,02	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 24,02	Esposizione E
- Disimpegno	Sup. Lorda mq 5,67	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,67	Esposizione -
- Camera	Sup. Lorda mq 13,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,00	Esposizione E
- Camera	Sup. Lorda mq 17,69	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,69	Esposizione E
- Bagno	Sup. Lorda mq 8,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 8,00	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 6,60	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 2,30	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 4,15	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,45	Esposizione E

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 72,13

Il box è doppio, ha una metratura lorda di 36,40mq

A livello interno gli immobili non risultano essere stati completati, in particolare rimane da realizzare l'impianto elettrico e non sono presenti le finiture quali pavimentazioni interne e rivestimenti.

Nei locali bagno non sono stati installati i sanitari, mancano le rubinetterie, per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono state realizzate le tubazioni e i collettori principali non sono state ritrovate le certificazioni relative gli impianti.

Sono mancanti anche le porte interne.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 887,48€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da

considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.



### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Totale superficie commerciale = mq 72,13

### Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 72,13 x €1.350,00 = 97.375,50€

### Valore commerciale doppio singolo:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

Totale valore immobili = € 109.375,50

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 109.375,50 – 5% = €103.906,73

TOTALE VALORE BENI LOTTO 3 ARROTONDATO = €103.000,00 €

## LOTTO n.4

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento e le sue pertinenze, box e posto auto scoperto.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Abitazione** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.38, categoria A/2 – classe 6 – cons. 3,5 Vani – Superficie Catastale Tot 71mq Totale escluso aree scoperte 68mq – Rendita €298,25, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano 1
- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.72, categoria C/6 – classe 10 – cons. 28mq – Superficie Catastale Tot 29mq – Rendita €67,97 - indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1
- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.101, categoria C/2 – classe 7 – cons. 5mq – Superficie Catastale Tot 6mq – Rendita €5,94, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:



Confini dei bene esegutati:

1) Abitazione - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.38

- nord: Affaccio su cortile comune
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 37
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Vano scala comune

2) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.72

- nord: Altra unita immobiliare - sub 73
- ovest: Corridoio comune
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Altra unita immobiliare - sub 71

3) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.101

- nord: Corridoio comune
- ovest: Corridoio comune
- est: Altra unita immobiliare - sub 73
- sud: Altra unita immobiliare - sub 72

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 38	- Lotto 1+2	22,16 ‰
	- Fabbricato D-E	53,92 ‰
	- Fabbricato D	102,07 ‰

	- Scale fabbricato D	121,60 ‰ / 161,73 ‰
- Sub 72	- Lotto 1+2	4,88 ‰
	- Fabbricato D-E	10,43 ‰
	- Fabbricato D	17,74 ‰
- Sub 101	- Lotto 1+2	0,89 ‰
	- Fabbricato D-E	2,16 ‰
	- Fabbricato D	4,06 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

## **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

L'appartamento posto al piano primo internamente risulta essere così suddiviso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, sono presenti due balconi che si affacciano verso est; l'ingresso principale all'abitazione è dal vano scala comune. Internamente non risultano essere terminati gli immobili in quanto sono mancanti di finiture quali pavimentazioni e rivestimenti, porte interne e sono da completare gli impianti tecnologici, i serramenti esterni sono con vetrocamera basso emissiva.

Il box risulta essere doppio ed è sito al piano seminterrato ed accessibile mediante il corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo, presenta anche un accesso sul corridoio comune interno, la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

La cantina posta al piano seminterrato è accessibile dal corridoio comune e ha la pavimentazione in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

**c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

### **f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **g – APE attestato di prestazione energetica**

A seguito di verifica presso il catasto energetico si è riscontrato che gli immobili sono sprovvisti di APE.

### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risultano essere un appartamento posto a piano primo di un condominio e dalle relative pertinenze composte da box cantina siti al piano seminterrato del fabbricato.

### Caratteristiche Esterne

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

L'appartamento internamente risulta essere al rustico senza pavimentazioni interne e rivestimenti, senza porte e con gli impianti tecnologici da completare. Il box è doppio e presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

La cantina anch'essa presenta pavimentazione in battuto di cemento e tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.



L'appartamento è così suddiviso:

- Soggiorno/cottura	Sup. Lorda mq 24,02	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 24,02	Esposizione E
- Disimpegno	Sup. Lorda mq 5,67	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,67	Esposizione -
- Camera	Sup. Lorda mq 13,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,00	Esposizione E
- Camera	Sup. Lorda mq 17,69	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,69	Esposizione E
- Bagno	Sup. Lorda mq 8,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 8,00	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 6,60	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 2,30	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 4,15	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,45	Esposizione E

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 72,13

Il box è doppio, ha una metratura di 30,90mq,

La cantina è sita al piano seminterrato ed ha una metratura lorda di 6,40mq.  
e netta pari a 5,60 mq.

A livello interno gli immobili non risultano essere stati completati, in particolare rimane da realizzare l'impianto elettrico e non sono presenti le finiture quali pavimentazioni interne e rivestimenti.

Nei locali bagno non sono stati installati i sanitari, mancano le rubinetterie, per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono state realizzate le tubazioni e i collettori principali ed è presente una caldaia a gas murale situata in una nicchia in balcone, non sono state ritrovate le certificazioni relative agli impianti.

Sono mancanti anche le porte interne.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 935,40€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni,

interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima espone.

Totale superficie commerciale = mq 72,13

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 72,13 x €1.350,00 = 97.375,50€

Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 112.875,50

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 112.875,50 - 5% = €107.231,75

TOTALE VALORE BENI LOTTO 4 ARROTONDATO = €107.000,00

## LOTTO n.5

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un posto auto presente nel cortile al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Posto auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.94, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.94

-nord: mapp. 5752

- ovest: mapp. 5752
- est: Altra unità immobiliare
- sud: Cortile comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |          |                    |        |
|----------|--------------------|--------|
| - Sub 94 | - Lotto 1+2        | 1,06 ‰ |
|          | - Fabbricato A-B-C | 1,81 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

Il posto auto posto nel cortile al piano seminterrato presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento, sono presenti delle griglie di scolo della acque meteoriche.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto



Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un posto auto scoperto non risulta essere provvisto di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un posto auto scoperto situato nel cortile a piano seminterrato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il posto auto ha la pavimentazione in autobloccanti di cemento, risulta essere delimitato mediante l'uso di autobloccanti di colore a differente dal resto della pavimentazione.

Per due lati è circondato da due muri in cemento armato fuori terra.

Il cortile in cui è inserito è accessibile mediante il corsello comune chiuso da un cancello che affaccia su via Giusti.

É presente una rete di smaltimento della acque meteoriche.

\* \* \* \* \*

Il posto auto ha una superficie complessiva di mq. 12,50mq

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 36,28€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale posto auto scoperto

Valore immobile = 1 x €6.000,00 = 6.000,00€

Totale valore immobili = € 6.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 6.000,00 – 5% = €5.700,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 5 ARROTONDATO = €5.700,00 €

## LOTTO n.6

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box doppio dotato di un piccolo ripostiglio sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.50, categoria C/6 – classe 10 – cons. 31mq – Superficie Catastale Tot 40mq – Rendita €75,25, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.50

-nord: Cortile comune

-ovest: Terreno

-est: Altra unità immobiliare sub49  
-sud: Terreno

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 50	- Lotto 1+2	5,91 ‰
	- Fabbricato A-B-C	10,03 ‰
	- Fabbricato A	33,97 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

Il box doppio è sito al piano seminterrato ed accessibile dal corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

Internamente è dotato di un piccolo ripostiglio, la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale  
che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale  
che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili  
all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box doppio sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con



copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. È presente anche un piccolo ripostiglio accessibile tramite una porta metallica. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è doppio e ha una metratura lorda pari a 36,30 mq il ripostiglio ha una superficie lorda di mq. 9,15.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 202,28€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la

consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

### Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 14.000,00 = €14.000,00

Totale valore immobili = € 14.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 14.000,00 – 5% = €13.300,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 6 ARROTONDATO = €13.000,00 €

## LOTTO n.7

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box singolo sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.55, categoria C/6 – classe 10 – cons. 14mq – Superficie Catastale Tot 15mq – Rendita €33,98, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.55

-nord: Altra unità immobiliare sub 56

-ovest: Vano scala comune

-est: Cortile comune  
-sud: Vano scala comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 55	- Lotto 1+2	2,23 ‰
	- Fabbricato A-B-C	3,76 ‰
	- Fabbricato B	11,80 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

Il box singolo è sito al piano seminterrato ed accessibile dal corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box singolo sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con



copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è singolo e ha una metratura lorda pari a 16,90mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 76,32€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Valore commerciale box singolo:

Valore box = 1 x 10.000,00 = €10.000,00

Totale valore immobili = € 10.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 10.000,00 – 5% = €9.500,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 7 ARROTONDATO = €9.500,00 €

## LOTTO n.8

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box doppio sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.76, categoria C/6 – classe 10 – cons. 25mq – Superficie Catastale Tot 27mq – Rendita €60,68, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.76

-nord: Vano scala comune

-ovest: Terreno

- est: Cortile comune  
-sud: Altra unità immobiliare sub 75

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 76	- Lotto 1+2	3,99 ‰
	- Fabbricato D-E	9,71 ‰
	- Fabbricato E	21,12 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale  
che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale  
che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili  
all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box doppio sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con



copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è doppio e ha una metratura lorda pari a 29,30mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 136,56€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

Totale valore immobili = € 12.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 12.000,00 – 5% = €11.400,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 8 ARROTONDATO = €11.000,00 €

## LOTTO n.9

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box singolo sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.77, categoria C/6 – classe 10 – cons. 14mq – Superficie Catastale Tot 15mq – Rendita €33,98, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati **a:**

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.77

-nord: Altra unità immobiliare sub 78

-ovest: Vano scala comune

-est: Cortile comune  
-sud: Vano scala comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 77	- Lotto 1+2	2,23 ‰
	- Fabbricato D-E	5,38 ‰
	- Fabbricato E	11,76 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box singolo sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con



copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è singolo e ha una metratura lorda pari a 17,00mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 76,32€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale box singolo:

Valore box = 1 x 10.000,00 = €10.000,00

Totale valore immobili = € 10.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 10.000,00 – 5% = €9.500,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 9 ARROTONDATO = €9.500,00 €

## LOTTO n.10

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giuseppe Giusti.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Giusti.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.99, categoria C/2 – classe 7 – cons. 5mq – Superficie Catastale Tot 6mq – Rendita €5,94, indirizzo: via Giuseppe Giusti , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5747, Subalterno sub.99

-nord: Vano scala comune – altra unità immobiliare sub 98

-ovest: Altra unità immobiliare sub 49

-est: Terreno  
-sud: Terreno

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 99	- Lotto 1+2	0,89 ‰
	- Fabbricato A-B-C	1,50 ‰
	- Fabbricato A	5,02 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale  
che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale  
che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili  
all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con



copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 6.90mq e netta pari a 5,20mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 30,46€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 10 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.11

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento e le sue pertinenze, box, cantina e posto auto scoperto.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Abitazione** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.20, categoria A/2 – classe 6 – cons. 4 Vani – Superficie Catastale Tot 72mq Totale escluso aree scoperte 67mq – Rendita €340,86, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano T
- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.85, categoria C/6 – classe 10 – cons. 18mq – Superficie Catastale Tot 20mq – Rendita €43,69 - indirizzo: via Giovanni Boccaccio, piano S1
- **Posto Auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.91, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giovanni Boccaccio, piano S1

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.100,  
categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 4mq  
– Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio, piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Confini dei bene esegutati:

1) Abitazione - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.20

- nord: Giardino comune
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 23
- est: Affaccio su cortile comune
- sud: Vano scala comune

2) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.85

- nord: Altra unita immobiliare - sub 84
- ovest: Altra unita immobiliare - sub 86
- est: Cortile comune
- sud: Cortile comune

3) Posto Auto scoperto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.120

- nord: Cortile comune
- ovest: Cortile comune
- est: Altra unita immobiliare - sub 119
- sud: Terreno

4) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.146

- nord: Corridoio comune

- ovest: Altra unita immobiliare - sub 145
- est: Altra unita immobiliare - sub 45
- sud: Corridoio comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

-	Sub 20	- Lotto 3	17,00 ‰
		- Fabbricato F	93,59 ‰
		- Scale fabbricato F	114,95 ‰ / 79,65 ‰
-	Sub 85	- Lotto 3	2,35 ‰
		- Fabbricato F	13,32 ‰
-	Sub 120	- Lotto 3	0,85 ‰
-	Sub 146	- Lotto 3	0,47 ‰
		- Fabbricato F	2,67 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

L'appartamento posto al piano terra internamente risulta essere così suddiviso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, ripostiglio, esternamente vi sono presenti due balconi ed un giardino di proprietà; l'ingresso principale all'abitazione è dal vano scala comune. Internamente non risultano essere terminati gli immobili in quanto sono mancanti di finiture quali pavimentazioni e rivestimenti, porte interne e sono da completare gli impianti tecnologici, i serramenti esterni sono con vetrocamera basso emissiva.

Il box è sito al piano seminterrato ed accessibile mediante il corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo, la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

Il posto auto esterno è nel cortile posto al piano seminterrato, la pavimentazione è in autobloccanti.

La cantina è posta al piano seminterrato del fabbricato si ed è accessibile mediante il corridoio comune, è provvista di pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.



**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **g – APE attestato di prestazione energetica**

A seguito di verifica presso il catasto energetico si è riscontrato che gli immobili sono sprovvisti di APE.

### **h - Descrizione analitica dei beni**

I beni oggetto di perizia risultano essere un appartamento posto a piano terra di un condominio e dalle relative pertinenze composte da box, posto auto scoperto e cantina site al piano seminterrato del fabbricato.

#### Caratteristiche Esterne

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

L'appartamento internamente risulta essere al rustico senza pavimentazioni interne e rivestimenti, senza porte e con gli impianti tecnologici da completare. Il box e la cantina presentano pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

Il posto auto scoperto sito nel corsello condominiale è pavimentato in autobloccanti di cemento.

L'appartamento è così suddiviso:

- Soggiorno/cottura	Sup. Lorda mq 26,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 26,00	Esposizione E
- Disimpegno	Sup. Lorda mq 3,25	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 3,25	Esposizione –
- Ripostiglio	Sup. Lorda mq 2,20	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 2,20	Esposizione -
- Camera	Sup. Lorda mq 13,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,90	Esposizione N
- Camera	Sup. Lorda mq 17,20	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,20	Esposizione N
- Bagno	Sup. Lorda mq 5,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,90	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 5,50	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,90	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 2,90	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,00	Esposizione N

- Giardino	Sup. Lorda mq 24,00	Coeff. 0,10
	Sup. Comm. mq. 2,70	Esposizione N

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 73,75

Il box è singolo, ha una metratura lorda di 22,10mq.

Il posto auto esterno è pavimentato in autobloccanti di cemento ed è ha superficie di 12mq.

La cantina è sita al piano seminterrato ed ha una metratura lorda di 4,20 mq. e netta pari a 3,65mq

A livello interno gli immobili non risultano essere stati completati, in particolare rimane da realizzare l'impianto elettrico e non sono presenti le finiture quali pavimentazioni interne e rivestimenti.

Nei locali bagno non sono stati installati i sanitari, mancano le rubinetterie, per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono state realizzate le tubazioni e i collettori principali ed è presente una caldaia a gas murale situata in una nicchia in balcone, non sono state ritrovate le certificazioni relative gli impianti.

Sono mancanti anche le porte interne.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 187,59€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Totale superficie commerciale = mq 73,75

#### Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 73,75 x €1.350,00 = 99.562,50€

#### Valore commerciale box singolo:

Valore box = 1 x 10.000,00 = €10.000,00

#### Valore commerciale posto auto:

Valore posto auto = 1 x 6.000,00 = €6.000,00

Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 119.062,50

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 119.062,50 – 5% = €113.109,37

TOTALE VALORE BENI LOTTO 11 ARROTONDATO = €113.000,00 €

## LOTTO n.12

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento e le sue pertinenze, box, cantina e posto auto scoperto.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Abitazione** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.16, categoria A/2 – classe 6 – cons. 4 Vani – Superficie Catastale Tot 72mq Totale escluso aree scoperte 67mq – Rendita €340,86, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano T
- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.79, categoria C/6 – classe 10 – cons. 29mq – Superficie Catastale Tot 38mq – Rendita €70,39 - indirizzo: via Giovanni Boccaccio, piano S1
- **Posto Auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.110, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giovanni Boccaccio, piano S1



- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.139,  
categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 4mq  
– Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio, piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Confini dei bene eseguiti:

1) Abitazione - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.16

-nord: Affaccio su cortile comune

-ovest: Altra unita immobiliare - sub 19

-est: Affaccio su cortile comune

-sud: Vano scala comune

2) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.79

-nord: Altra unita immobiliare - sub 78

-ovest: Altra unita immobiliare - sub 133

-est: Cortile comune

-sud: Terrapieno

3) Posto Auto scoperto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.110

-nord: Terreno

-ovest: Altra unita immobiliare - sub 109

-est: Altra unita immobiliare - sub 111

-sud: Cortile comune

4) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.139

-nord: Corridoio comune

- ovest: Altra unita immobiliare - sub 145
- est: Altra unita immobiliare - sub 45
- sud: Corridoio comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

-	Sub 16	- Lotto 3	16,76 ‰
		- Fabbricato M	94,35 ‰
		- Scale fabbricato M	112,53 ‰ / 77,85 ‰
-	Sub 79	- Lotto 3	3,76 ‰
		- Fabbricato M	21,19 ‰
-	Sub 110	- Lotto 3	0,85 ‰
-	Sub 139	- Lotto 3	0,47 ‰
		- Fabbricato M	2,65 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

L'appartamento posto al piano terra internamente risulta essere così suddiviso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, ripostiglio, esternamente vi sono presenti due balconi ed un giardino di proprietà; l'ingresso principale all'abitazione è dal vano scala comune. Internamente non risultano essere terminati gli immobili in quanto sono mancanti di finiture quali pavimentazioni e rivestimenti, porte interne e sono da completare gli impianti tecnologici, i serramenti esterni sono con vetrocamera basso emissiva.

Il box è sito al piano seminterrato ed accessibile mediante il corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo, la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

Il posto auto esterno è nel cortile posto al piano seminterrato, la pavimentazione è in autobloccanti.

La cantina è posta al piano seminterrato del fabbricato si ed è accessibile mediante il corridoio comune, è provvista di pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **g – APE attestato di prestazione energetica**

A seguito di verifica presso il catasto energetico si è riscontrato che gli immobili sono sprovvisti di APE.

### **h - Descrizione analitica dei beni**

I beni oggetto di perizia risultano essere un appartamento posto a piano terra di un condominio e dalle relative pertinenze composte da box, posto auto scoperto e cantina site al piano seminterrato del fabbricato.

#### Caratteristiche Esterne

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

L'appartamento internamente risulta essere al rustico senza pavimentazioni interne e rivestimenti, senza porte e con gli impianti tecnologici da completare. Il box e la cantina presentano pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

Il posto auto scoperto sito nel corsello condominiale è pavimentato in autobloccanti di cemento.

L'appartamento è così suddiviso:

- Soggiorno/cottura	Sup. Lorda mq 26,00	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 26,00	Esposizione E
- Disimpegno	Sup. Lorda mq 3,25	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 3,25	Esposizione –
- Ripostiglio	Sup. Lorda mq 2,20	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 2,20	Esposizione -
- Camera	Sup. Lorda mq 13,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 13,90	Esposizione N
- Camera	Sup. Lorda mq 17,20	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,20	Esposizione N
- Bagno	Sup. Lorda mq 5,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,90	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 5,50	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,90	Esposizione E
- Balcone	Sup. Lorda mq 2,90	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 1,00	Esposizione N

Tot. Sup. Commerciale appartamento mq 71,35

Il box è doppio, ha una metratura lorda di 33,70mq

Il posto auto esterno è pavimentato in autobloccanti di cemento ed è ha superficie di 12mq.

La cantina è sita al piano seminterrato ed ha una metratura lorda di 4,30mq. e netta pari a 3,65 mq.

A livello interno gli immobili non risultano essere stati completati, in particolare rimane da realizzare l'impianto elettrico e non sono presenti le finiture quali pavimentazioni interne e rivestimenti.

Nei locali bagno non sono stati installati i sanitari, mancano le rubinetterie, per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento sono state realizzate le tubazioni e i collettori principali ed è presente una caldaia a gas murale situata in una nicchia in balcone, non sono state ritrovate le certificazioni relative gli impianti.

Sono mancanti anche le porte interne.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 198,20€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti



e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Totale superficie commerciale = mq 71,35

### Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 71,35 x €1.350,00 = 96.322,50€

### Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

### Valore commerciale posto auto:

Valore posto auto = 1 x 6.000,00 = €6.000,00

### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = €117.822,50

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€117.822,50 – 5% = €111.931,38

TOTALE VALORE BENI LOTTO 12 ARROTONDATO = €111.000,00 €

## LOTTO n.13

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un posto auto presente nel cortile al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Posto auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.119, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 13mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.119

-nord: Corsello comune

- ovest: Altra unità immobiliare – Sub 120
- est: Altra unità immobiliare – Sub 118
- sud: mapp. 6091

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 119 - Lotto 3 0,91 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

Il posto auto posto nel cortile al piano seminterrato presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento, sono presenti delle griglie di scolo della acque meteoriche.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali

e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un posto auto scoperto non risulta essere provvisto di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un posto auto scoperto situato nel cortile a piano seminterrato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il posto auto ha la pavimentazione in autobloccanti di cemento, risulta essere delimitato mediante l'uso di autobloccanti di colore a differente dal resto della pavimentazione.

Per due lati è circondato da due muri in cemento armato fuori terra.

Il cortile in cui è inserito è accessibile mediante il corsello comune chiuso da un cancello che affaccia su via Boccaccio.

É presente una rete di smaltimento della acque meteoriche.

\* \* \* \* \*

Il posto auto ha una superficie complessiva di mq. 12,50mq

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Risultano esservi 8,26€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale posto auto scoperto

Valore immobile = 1 x €6.000,00 = 6.000,00€

Totale valore immobili = € 6.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 6.000,00 – 5% = €5.700,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 13 ARROTONDATO = €5.700,00 €

## LOTTO n.14

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un posto auto presente nel cortile al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Posto auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.106, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.106

-nord: mapp. 6030

- ovest: Altra unità immobiliare – Sub 105
- est: Altra unità immobiliare – Sub 107
- sud: corsello comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 106 - Lotto 3 0,85 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il posto auto posto nel cortile al piano seminterrato presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento, sono presenti delle griglie di scolo della acque meteoriche.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto

Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un posto auto scoperto non risulta essere provvisto di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un posto auto scoperto situato nel cortile a piano seminterrato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il posto auto ha la pavimentazione in autobloccanti di cemento, risulta essere delimitato mediante l'uso di autobloccanti di colore a differente dal resto della pavimentazione.

Per due lati è circondato da due muri in cemento armato fuori terra.

Il cortile in cui è inserito è accessibile mediante il corsello comune chiuso da un cancello che affaccia su via Boccaccio.

É presente una rete di smaltimento della acque meteoriche.

\* \* \* \* \*

Il posto auto ha una superficie complessiva di mq. 12,50mq

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 7,71€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%



in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale posto auto scoperto

Valore immobile = 1 x €6.000,00 = 6.000,00€

Totale valore immobili = € 6.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 6.000,00 – 5% = €5.700,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 14 ARROTONDATO = €5.700,00 €

## LOTTO n.15

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un posto auto presente nel cortile al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Posto auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.107, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.107

-nord: mapp. 6030

- ovest: Altra unità immobiliare – Sub 106
- est: Altra unità immobiliare – Sub 108
- sud: corsello comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 107 - Lotto 3 0,85 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il posto auto posto nel cortile al piano seminterrato presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento, sono presenti delle griglie di scolo della acque meteoriche.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto

Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un posto auto scoperto non risulta essere provvisto di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un posto auto scoperto situato nel cortile a piano seminterrato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il posto auto ha la pavimentazione in autobloccanti di cemento, risulta essere delimitato mediante l'uso di autobloccanti di colore a differente dal resto della pavimentazione.

Per due lati è circondato da due muri in cemento armato fuori terra.

Il cortile in cui è inserito è accessibile mediante il corsello comune chiuso da un cancello che affaccia su via Boccaccio.

É presente una rete di smaltimento della acque meteoriche.

\* \* \* \* \*

Il posto auto ha una superficie complessiva di mq. 12,50mq

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 7,71€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale posto auto scoperto

Valore immobile = 1 x €6.000,00 = 6.000,00€

Totale valore immobili = € 6.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 6.000,00 – 5% = €5.700,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 15 ARROTONDATO = €5.700,00 €



## LOTTO n.16

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un posto auto presente nel cortile al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Posto auto scoperto** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.122, categoria C/6 – classe 5 – cons. 12mq – Superficie Catastale Tot 12mq – Rendita €12,39, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Posto auto - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.122

-nord: corsello comune

- ovest: Altra unità immobiliare – Sub 123
- est: Altra unità immobiliare – Sub 121
- sud: mapp. 5504

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 122 - Lotto 3 0,85 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il posto auto posto nel cortile al piano seminterrato presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento, sono presenti delle griglie di scolo della acque meteoriche.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto

Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un posto auto scoperto non risulta essere provvisto di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un posto auto scoperto situato nel cortile a piano seminterrato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il posto auto ha la pavimentazione in autobloccanti di cemento, risulta essere delimitato mediante l'uso di autobloccanti di colore a differente dal resto della pavimentazione.

Per due lati è circondato da due muri in cemento armato fuori terra.

Il cortile in cui è inserito è accessibile mediante il corsello comune chiuso da un cancello che affaccia su via Boccaccio.

É presente una rete di smaltimento della acque meteoriche.

\* \* \* \* \*

Il posto auto ha una superficie complessiva di mq. 12,50mq

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 7,71€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%  
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%  
la superficie del giardino verrà considerata al 10%  
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale posto auto scoperto

Valore immobile = 1 x €6.000,00 = 6.000,00€

Totale valore immobili = € 6.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 6.000,00 – 5% = €5.700,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 16 ARROTONDATO = €5.700,00 €

## LOTTO n.17

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box doppio sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.64, categoria C/6 – classe 10 – cons. 25mq – Superficie Catastale Tot 32mq – Rendita €67,97, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.64

-nord: Altra unità immobiliare - sub 65

-ovest: Corsello comune



-est: Corridoio comune

-sud: Terrapieno

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 64	- Lotto 3	3,76 ‰
	- Fabbricato I	27,99 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il box doppio è sito al piano seminterrato ed accessibile dal corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali

e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box doppio sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è doppio e ha una metratura lorda pari a 33,15 mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 34,12€ di spese condominiali insolite per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

### Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

Totale valore immobili = € 12.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 12.000,00 – 5% = €11.400,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 17 ARROTONDATO = €11.400,00 €

## LOTTO n.18

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box singolo sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.67, categoria C/6 – classe 10 – cons. 22mq – Superficie Catastale Tot 26mq – Rendita €3,40, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.67

-nord: mapp. 5809

-ovest: Corsello comune



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare – Sub 66

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |          |                |         |
|----------|----------------|---------|
| - Sub 67 | - Lotto 3      | 3,09 ‰  |
|          | - Fabbricato I | 22,74 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il box è sito al piano seminterrato ed accessibile dal corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali

e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box singolo sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è singolo e ha una metratura lorda pari a 27,00 mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 27,77€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Valore commerciale box singolo:

Valore box = 1 x 10.000,00 = €10.000,00

Totale valore immobili = € 10.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 10.000,00 – 5% = €9.500,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 18 ARROTONDATO = €9.500,00 €

## LOTTO n.19

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box singolo sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.94, categoria C/6 – classe 10 – cons. 25mq – Superficie Catastale Tot 27mq – Rendita €60,68, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

██  
██

### Confini dei bene esegutati:

1) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.94

-nord: Altra unità immobiliare – Sub 95

-ovest: Corsello comune



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare – Sub 93

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |          |                |         |
|----------|----------------|---------|
| - Sub 94 | - Lotto 3      | 3,17 ‰  |
|          | - Fabbricato G | 23,85 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il box è sito al piano seminterrato ed accessibile dal corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali

e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box singolo sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è singolo e ha una metratura lorda pari a 29,00 mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 28,77€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

Valore commerciale box singolo:

Valore box = 1 x 10.000,00 = €10.000,00

Totale valore immobili = € 10.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 10.000,00 – 5% = €9.500,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 19 ARROTONDATO = €9.500,00 €

## LOTTO n.20

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un box doppio sito al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuato nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Box** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.95, categoria C/6 – classe 10 – cons. 28mq – Superficie Catastale Tot 32mq – Rendita €67,97, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Box - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.95

-nord: Terrapieno

-ovest: Corsello comune



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare - sub 94

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |          |                |         |
|----------|----------------|---------|
| - Sub 95 | - Lotto 3      | 3,76 ‰  |
|          | - Fabbricato G | 28,30 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali.

Il box doppio è sito al piano seminterrato ed accessibile dal corsello comune mediante una porta basculante manuale in metallo.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti

sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali

e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un box non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere un box doppio sito al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

Il box presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisorii in mattoni di cemento non intonacati.

È provvisto di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso al box avviene da una porta basculante metallica manuale.

Il box è doppio e ha una metratura lorda pari a 33,15 mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 34,12€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

### Valore commerciale box doppio:

Valore box = 1 x 12.000,00 = €12.000,00

Totale valore immobili = € 12.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 12.000,00 – 5% = €11.400,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 20 ARROTONDATO = €11.400,00 €

## LOTTO n.21

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.140, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 6mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.140

-nord: Terrapieno

-ovest: Altra unità immobiliare - sub 80



-est: Terrapieno

-sud: Corridoio comune

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 140	- Lotto 3	0,71 ‰
	- Fabbricato F	4,00 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

La cantina è sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala comune mediante una porta in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██  
██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 5.60mq e netta pari a 4,20mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 6,44€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 21 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.22

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.141, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 5mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.141

-nord: Altra unità immobiliare - sub 140

-ovest: Terrapieno



- est: corridoio comune
- sud: Altra unità immobiliare - sub 142

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |           |                |        |
|-----------|----------------|--------|
| - Sub 141 | - Lotto 3      | 0,59 ‰ |
|           | - Fabbricato F | 3,33 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

La cantina è sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala comune mediante una porta in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 4.60mq e netta pari a 3,65mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 5,35€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 22 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.23

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.142, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 6mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.142

-nord: Altra unità immobiliare - sub 141

-ovest: Terrapieno



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare - sub 143

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |           |                |        |
|-----------|----------------|--------|
| - Sub 142 | - Lotto 3      | 0,59 ‰ |
|           | - Fabbricato F | 3,33 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 4.60mq e netta pari a 3,60mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 5,35€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

*Totale valore immobili = € 3.500,00*

*Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:*

*€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00*

TOTALE VALORE BENI LOTTO 23 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.24

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.145, categoria C/2 – classe 6 – cons. 6mq – Superficie Catastale Tot 7mq – Rendita €5,89, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.145

-nord: Corridoio comune

-ovest: Terrapieno



- est: Altra unità immobiliare - sub 146  
-sud: Altra unità immobiliare - sub 87

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |           |                |        |
|-----------|----------------|--------|
| - Sub 145 | - Lotto 3      | 0,82 ‰ |
|           | - Fabbricato F | 4,66 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 6,70mq e netta pari a 5,80mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 7,44€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 24 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.25

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.134, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 5mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.134

-nord: Altra unità immobiliare - sub 135

-ovest: Terrapieno



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare - sub 133

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |           |                |        |
|-----------|----------------|--------|
| - Sub 134 | - Lotto 3      | 0,59 ‰ |
|           | - Fabbricato M | 3,30 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 4,65mq e netta pari a 3,65mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 5,35€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 25 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.26

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.135, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 5mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.135

-nord: Altra unità immobiliare - sub 136

-ovest: Terrapieno



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare - sub 134

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |   |         |                |        |
|---|---------|----------------|--------|
| - | Sub 135 | - Lotto 3      | 0,59 ‰ |
|   |         | - Fabbricato M | 3,30 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 4,65mq e netta pari a 3,65mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 5,35€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 26 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.27

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.137, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 5mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.137

-nord: Altra unità immobiliare - sub 138

-ovest: Terrapieno



- est: Corridoio comune  
-sud: Altra unità immobiliare - sub 136

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- |   |         |                |        |
|---|---------|----------------|--------|
| - | Sub 137 | - Lotto 3      | 0,59 ‰ |
|   |         | - Fabbricato M | 3,30 ‰ |

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

La cantina è sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala comune mediante una porta in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 4,65mq e netta pari a 3,65mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 5,35€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

*Totale valore immobili = € 3.500,00*

*Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:*

*€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00*

TOTALE VALORE BENI LOTTO 27 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.28

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.126, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 6mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.126

-nord: Corridoio comune

-ovest: Altra unità immobiliare - sub 56



-est: Terrapieno

-sud: Terrapieno

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 126	- Lotto 3	0,71 ‰
	- Fabbricato I	3,94 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

La cantina è sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala comune mediante una porta in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 5,60mq e netta pari a 4,20mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 6,44€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 28 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.29

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Castiglione Olona, Via Giovanni Boccaccio.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Boccaccio.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Castiglione Olona:

- **Cantina** - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.149, categoria C/2 – classe 6 – cons. 4mq – Superficie Catastale Tot 5mq – Rendita €3,93, indirizzo: via Giovanni Boccaccio , piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Sez. CS, Fgl.3, Particella 5752, Subalterno sub.149

-nord: Altra unità immobiliare - sub 148

-ovest: Corridoio comune



-est: Terrapieno

-sud: Altra unità immobiliare - sub 150

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 149	- Lotto 3	0,59 ‰
	- Fabbricato H	3,28 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007
- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Castiglione Olona ben servita dalle utenze principali

La cantina è sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala comune mediante una porta in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Castiglione Olona risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 147/05 – prot. 13398 del 23/11/2005
- P.D.C. 79/06 – prot. 6396 del 29/05/2006
- D.I.A. in Variante 23/07 – prot. 1856 del 14/02/2007

- D.I.A. in Variante 3/09 – prot. 814 del 21/01/2009
- Agibilità – prot. 4887 del 15/04/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 4,65mq e netta pari a 3,65mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risultano esservi 5,35€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto alla data del 25.05.2021.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 29 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.30

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Caronno Varesino, Via Carlo Porta n.3.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Carlo Porta.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Caronno Varesino:

- **Cantina** - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub.55, categoria C/2 – classe 9 – cons. 6mq – Superficie Catastale Tot 7mq – Rendita €7,75, indirizzo: via Carlo Porta SNC, piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub. 55

-nord: Altra unità immobiliare - sub 56

-ovest: Corridoio comune



-est: Terrapieno - Altra unità immobiliare - sub 15

-sud: Altra unità immobiliare - sub 54

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 55 1,65 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006
- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006

- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 7.20mq e netta pari a 6,15mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla data del 25.05.2021 risultano esservi 142,54€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 30 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.31

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Caronno Varesino, Via Carlo Porta n.3.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Carlo Porta.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Caronno Varesino:

- **Cantina** - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub.57, categoria C/2 – classe 9 – cons. 6mq – Superficie Catastale Tot 8mq – Rendita €7,75, indirizzo: via Carlo Porta SNC, piano S1

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub. 57

-nord: Terreno

-ovest: Corridoio comune – Altra unità immobiliare sub 58



-est: Terreno  
-sud: Terreno

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 57 1,88 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006
- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Caronno Varesino ben servita dalle utenze principali

La cantina è sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala comune mediante una porta in metallo.

Internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio isolato.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

██

██

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006

- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 7,80mq e netta pari a 5,35mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla data del 25.05.2021 risultano esservi 162,40€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 3.500,00 = €3.500,00

Totale valore immobili = € 3.500,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 3.500,00 – 5% = €3.325,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 31 ARROTONDATO = €3.300,00

## LOTTO n.32

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è una cantina sita al piano seminterrato di un fabbricato residenziale.

È catastalmente individuata nel comune di Caronno Varesino, Via Carlo Porta n.3.

L'accesso avviene tramite le aree comuni del fabbricato affacciate su Via Carlo Porta.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente come segue:

#### Catasto Urbano

Comune di Caronno Varesino:

- **Cantina** - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub.502, categoria C/2 – classe 9 – cons. 30mq – Superficie Catastale Tot 35mq – Rendita €38,73, indirizzo: via Carlo Porta SNC, piano S1

Intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Cantina - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub. 502

-nord: Terreno

-ovest: Terreno



- est: Corridoio comune – Altra unità immobiliare sub 18  
-sud: Altra unità immobiliare sub 1

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono ripartiti come segue:

- Sub 502 7,05 ‰

La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006
- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.



**d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006

- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo una cantina non necessita di APE.

#### **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

#### **Caratteristiche Esterne**

Il fabbricato risulta essere servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento e pannello isolante e struttura in conglomerato cementizio armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. Le fondazioni in conglomerato cementizio e scaglie di inerte. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in o condizioni e risultano essere intonacate e perfettamente completata. Il tetto risulta essere realizzato con

copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

\* \* \* \* \*

### Caratteristiche Interne

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, tavolati divisori in mattoni di cemento non intonacati.

È provvista di impianto elettrico e di illuminazione. L'ingresso dal vano scala comune avviene da una porta metallica.

La cantina ha metratura lorda pari a 35,20mq e netta pari a 29,70mq.

Risultano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla data del 25.05.2021 risultano esservi 609,02€ di spese condominiali insolute per gli immobili in oggetto.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e

futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50%

in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità

all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in

quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione

dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle

finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli

impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue

caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità

estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro,

salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei

servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

#### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima esposte.

#### Valore commerciale cantina:

Valore cantina = 1 x 5.000,00 = €5.000,00

Totale valore immobili = € 5.000,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€ 5.000,00 – 5% = €4.750,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 32 ARROTONDATO = €4.700,00

## LOTTO n.33

### a - Identificazione dei beni

L'immobile in oggetto è un'area urbana privata ad uso pubblico destinata a parcheggio.

È catastalmente individuata nel comune di Caronno Varesino, Via Carlo Porta n.3.

L'accesso avviene tramite la Via Carlo Porta.

### Indagini catastali

L'immobile risulta essere censito catastalmente:

#### Catasto Urbano

Comune di Caronno Varesino:

- **Area Urbana** - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub.61, categoria area urbana – cons. 136mq – indirizzo: via Carlo Porta SNC, piano T

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

### Confini dei bene esegutati:

1) Area urbana - Fgl.7, Particella 7735, Subalterno sub. 61

-nord: Via Carlo Porta

-ovest: Via Carlo Porta

-est: Altra unità immobiliare sub 1

-sud: Altra unità immobiliare sub 1



La vendita immobiliare non risulta essere sottoposta ad I.V.A. come da art. 10 del DPR 633/1972.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006
- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

#### **b - Descrizione dei beni**

I beni sono inseriti in un contesto condominiale suddiviso su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

Esternamente sono presenti aree comuni e giardini privati.

L'area dove sorge il fabbricato è posizionata in zona residenziale semicentrale del comune di Caronno Varesino ben servita dalle utenze principali

L'area urbana ad uso parcheggio pubblico è sita al piano strada ed è accessibile direttamente dalla strada Via Porta è suddivisa in n. 7 parcheggi con relativo marciapiede e piccola aiuola.

La pavimentazione è in autobloccanti di cemento.

Non sono presenti barriere architettoniche e l'immobile risulta rispondere ai dettami della normativa vigente relativamente all'adattabilità.

### **c - Stato di possesso dei beni**

Gli immobili in oggetto risulta essere attualmente intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Al momento risultano essere vuoti e non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato la presenza di della Convenzione Rep. 61165 raccolta 14590 registrata a Magenta il 31.10.2006 al n. 2374, stipulata con il Comune di Caronno Varesino dove la suddetta area viene vincolata ad uso pubblico con la manutenzione ordinaria in carico al Comune.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza 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.

**f – Regolarità urbanistica**

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Caronno Varesino risultano essere state presentate le seguenti pratiche;

- P.D.C. 35/06 – prot. 9215 del 28/09/2006
- P.D.C. 36/06 – prot. 2405 del 05/10/2006
- D.I.A. 66/07 – prot. 8881 del 05/10/2006
- D.I.A. 09/09 – prot. 1316 del 10/02/2009
- Agibilità – prot. 8232 del 24/09/2009

E' stata inoltre esaminata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nelle documentazioni presso gli uffici comunali e catastali e, dopo verifica effettuata eseguendo l'accesso ai luoghi con l'Istituto Vendite Giudiziarie, e' emerso che risulta esserci conformità tra l'esistente e la documentazione presentata presso gli uffici comunali.

**g – APE attestato di prestazione energetica**

Essendo un'area urbana non necessita di APE.

## **h - Descrizione analitica dei beni**

Il bene oggetto di perizia risulta essere una area urbana sita al piano strada.

### Caratteristiche Esterne

L'area urbana privata ad uso parcheggio pubblico è sita al piano strada ed è accessibile direttamente dalla strada Via Porta è suddivisa in n. 7 parcheggi con relativo marciapiede e piccola aiuola.

La pavimentazione è in autobloccanti di cemento con cordolo a raso in cemento.

È dotata di una leggera pendenza che segue l'andamento della strada.

Ha una superficie complessiva di mq. 136.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei bene sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni,

interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

### Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima espone.

Valore commerciale area urbana:

Valore cantina = 136mq x 35,00 = €4.7600,00

Totale valore immobili = € 4.760,00

TOTALE VALORE BENI LOTTO 33 ARROTONDATO = €4.700,00

## RIEPILOGO

Per una maggiore vendibilità degli immobili si è deciso di suddividerli in lotti, in particolare si è previsto di separare in 33 lotti distinti:

- Immobili siti in Via Giuseppe Giusti, Castiglione Olona, censiti al catasto fabbricati Sez. CS fg. 3 Mapp. 5747

- **Lotto 1:** Sub. 17 Appartamento - Sub. 58 Box - Sub. 91 Posto auto - Sub. 100 Cantina;

Valore di stima €110.000,00

- **Lotto 2:** Sub. 35 Appartamento - Sub. 61 Box - Sub. 93 Posto Auto;

Valore di stima €109.000,00

- **Lotto 3:** Sub. 20 Appartamento - Sub. 69 Box;

Valore di stima €103.000,00

- **Lotto 4:** Sub. 38 Appartamento - Sub. 72 Box - Sub. 101 Cantina;

Valore di stima €107.000,00

- **Lotto 5:** Sub. 94 Posto auto;

Valore di stima €5.700,00

- **Lotto 6:** Sub. 50 Box;

Valore di stima €13.000,00

- **Lotto 7:** Sub. 55 Box;

Valore di stima €9.500,00

- **Lotto 8:** Sub. 76 Box;

Valore di stima €11.000,00

- **Lotto 9:** Sub. 77 Box;

Valore di stima €9.500,00

- **Lotto 10:** Sub. 99 Cantina;

Valore di stima €3.300,00

- Immobili siti in Via Giovanni Boccaccio, Castiglione Olona, censiti al catasto fabbricati Sez. CS fg. 3 Mapp. 5752

- **Lotto 11:** Sub. 20 Appartamento, Sub. 85 Box, Sub. 120

Posto auto e Sub. 146 Cantina;

Valore di stima €113.000,00

- **Lotto 12:** Sub. 16 Appartamento, Sub. 79 Box, Sub. 110 Posto

Auto e Sub. 139 Cantina;

Valore di stima €111.000,00

- **Lotto 13:** Sub. 119 Posto auto;

Valore di stima €5.700,00



- **Lotto 14:** Sub. 106 Posto auto;  
Valore di stima €5.700,00
  
- **Lotto 15:** Sub. 107 Posto auto;  
Valore di stima €5.700,00
  
- **Lotto 16:** Sub. 122 Posto auto;  
Valore di stima €5.700,00
  
- **Lotto 17:** Sub. 64 Box;  
Valore di stima €11.400,00
  
- **Lotto 18:** Sub. 67 Box;  
Valore di stima €9.500,00
  
- **Lotto 19:** Sub. 94 Box;  
Valore di stima €9.500,00
  
- **Lotto 20:** Sub. 95 Box;  
Valore di stima €11.400,00
  
- **Lotto 21:** Sub. 140 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00
  
- **Lotto 22:** Sub. 141 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 23:** Sub. 142 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 24:** Sub. 145 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 25:** Sub. 134 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 26:** Sub. 135 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 27:** Sub. 137 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 28:** Sub. 126 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 29:** Sub. 149 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- Immobili siti in Via Carlo Porta, Caronno Varesino, censiti al catasto  
fabbricati fg. 7 Mapp. 7735

- **Lotto 30:** Sub. 55 Cantina;  
Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 31:** Sub. 57 Cantina;

Valore di stima €3.300,00

- **Lotto 32:** Sub. 502 Cantina;

Valore di stima €4.400,00

- **Lotto 33:** Sub. 61 Area urbana;

Valore di stima €4.700,00

Completate le verifiche, gli accertamenti e reperiti i documenti ritenuti fondamentali per espletare il gradito incarico ricevuto il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo Campiglio, dopo aver fatto tutte le indagini necessarie ha proceduto a rispondere al quesito postogli dal Giudice Dott. Davide Alvigini.

*Si allega alla seguente perizia:*

- Documentazione Fotografica
- Visure storiche degli immobili
- Ispezioni Ipotecarie
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico

Con quanto sopra, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli.

Varese, li' 07/06/2021

In Fede

*Dott. Arch. Riccardo Campiglio*

