



**TRIBUNALE DI VARESE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 181/2022 R.G.E**

**\*\*\***

**PROMOSSA DA**

**GROGU SPV SRL**

**CREDITRICE PROCEDENTE**

**Con l'Avv. MASSIMILIANO BINA**

**CONTRO**

**DEBITORI ESECUTATI**

██

██

**\*\*\***

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**DOTT. GIACOMO PURICELLI**

**\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Perizia di stima inerente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita nel Comune di Mercallo (VA) in Via per Oneda n. 275, costituita da un appartamento, da un box e da un giardino di proprietà.



Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, Via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1851 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 672, in data 14/08/2023 veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Giacomo Puricelli, il quale conferiva il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

*A) provvedere a dare comunicazione, anche via 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 1/2 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 procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti 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 adempiute (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 eseguiti 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 allegare alla relazione di stima, che dovranno essere contenute in un unico file dedicato.*
- 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;***

\*\*\*\*\*

Dopo una completa ed accurata rilettura di tutti i documenti prodotti, di tutti gli elaborati e degli atti che si trovano a disposizione del C.T.U., lo scrivente procedeva a compilare la seguente relazione peritale, redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

\*\*\*\*\*





## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Pignoramento:** quota 1/1 a favore di GROGU SPV SRL.

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:**

[REDACTED]

**Descrizione:** Catasto Fabbricati Comune di **MERCALLO** Foglio **9**, Mapp. **1308 sub. 502** - Via PER ONEDA N. 275 - P.S1-T-1, Cat. A/7, C1. 7, Vani 12,5, Rendita Catastale € 1.291,14.

**Coerenze da nord come da scheda** a nord confina con la strada via per Oneda, a sud confina con i mappali 417 e 327, a est confina con il mappale 417 e ad ovest confina con il mappale 327 e la strada via per Oneda.

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 02/12/2010 in atti dal 02/12/2010 (n.028440/2010);

VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. VA0360369 in atti dal 02/12/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 28440.1/2010) –

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. VA0500906 in atti dal 02/12/2011

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 247744.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

**Descrizione:** Catasto Fabbricati Comune di **MERCALLO** Foglio **9**, Mapp. **1308 sub. 501**, Via Per Oneda n. 275 - P.S1, Cat. C/6 - C1.8, 33 mq - Rendita Catastale € 61,35

**Coerenze da nord come da scheda:** a nord confina con la strada via per Oneda, a sud confina con i mappali 417 e 327, a est confina con il mappale 417 e ad ovest confina con il mappale 327 e la strada via per Oneda.



**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 02/12/2010 in atti dal 02/12/2010 (n.028440/2010);

VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. VA0360369 in atti dal 02/12/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 28440.1/2010) -

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. VA0500906 in atti dal 02/12/2011

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 247744.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

**Descrizione: Catasto Terreni** Comune di **MERCALLO** Foglio **9**, Mapp. **1308 ENTE URBANO** are 8 ca 70

**Coerenze da nord come da scheda:** a nord confina con la strada via per Oneda, a sud confina con i mappali 417 e 327, a est confina con il mappale 417 e ad ovest confina con il mappale 327 e la strada via per Oneda.

**Dati derivanti da:** impianto meccanografico del 03/12/1984

\*\*\*\*\*

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (21/11/2023), l'unità immobiliare sita in Mercallo (VA) Via per Oneda n. 275 censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mercallo al **fg.9, Mapp. 1308 sub. 502** non risulta corrispondente alla scheda catastale in atti ed alle pratiche comunali.

Esistono delle difformità interne che interessano il piano rialzato ed il piano sottotetto. Mentre per quanto riguarda il piano seminterrato che, alla pratica comunale risulta essere censito come cantine-sgomberi e disimpegni, risulta essere stato realizzato un appartamento [REDACTED]

Necessita dunque eseguire la pratica di sanatoria ed il conseguente aggiornamento della planimetria catastale

L'importo per eseguire tale lavoro ammonta ad € 1.200,00 per pratica comunale, esclusa la sanzione amministrativa che verrà computata dal Comune ed € 300,00 per l'aggiornamento catastale (esclusi IVA 22% e Cassa Geometri).

\*\*\*\*\*



Alla presente si allegano la visura catastale, la planimetria e l'estratto di mappa.  
(Allegato n. 1).

\*\*\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### **Caratteristiche della zona:**

Zona intermedia tra il centro e la periferia della città a destinazione residenziale, caratterizzata da edificio di tipologia misto, edifici singoli. Dotata di collegamenti al centro cittadino.

### **Area urbanistica:**

A traffico locale con nessuna possibilità di parcheggio pubblico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Risulta ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

\*\*\*\*\*

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta di pertinenza [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] come riportato dal certificato di

residenza storico allegato alla presente.

(Allegato n. 2).

[REDACTED] i seguenti diritti sul bene immobile:

[REDACTED] immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Mercallo **Foglio 9, Mapp. 1308, sub. 502** e immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Mercallo **Foglio 9, Mapp. 1308, sub. 501**.

[REDACTED] immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Mercallo **Foglio 9, Mapp. 1308, sub. 502** e immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Mercallo **Foglio 9, Mapp. 1308, sub. 501**.





\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 21/11/2023, presso l'unità immobiliare sita in Mercallo via per Oneda n. 275, in presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato custode del Giudice ai sensi dell'art. 559 e ss. cpc, sig. [REDACTED], che lo assisteva nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima.

Alla presenza della [REDACTED] (autorizzata [REDACTED]), la quale riferiva che l'immobile è occupato al piano rialzato [REDACTED]

[REDACTED] Al piano inferiore (seminterrato) i locali risultano invece occupati [REDACTED]

[REDACTED] Le operazioni peritali venivano regolarmente effettuate con rilievi anche metrici e fotografici delle unità immobiliari interessate.

(Allegato n. 3)

\*\*\*\*\*

#### **4.VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

###### **4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

###### **4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

###### **4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

###### **4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.



## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1. Iscrizioni:

Esistono le seguenti formalità:

- **Iscrizione n. 10811/2784 del 09/05/2007** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03/05/2007 Numero di repertorio 24609/8714 Notaio PIATTI GUGLIELMO Sede VARESE, A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 03034840169 (Domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO 8), [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
capitale € 200.000,00, Totale € 300.000,00, durata 30 anni, grava su Mercallo, Foglio 9, Particella 1308 Sub. 1, Particella 1308 Sub. 2, Mercallo, Foglio 9 Particella 1308;
- **ISCRIZIONE NN. 20265/4319 del 19/09/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 12/09/2008 Numero di repertorio 25542/9298 Notaio PIATTI GUGLIELMO Sede VARESE, A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 03034840169 (Domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO 8), [REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 durata 30 anni, grava su Mercallo, Foglio 9, Particella 1308 Sub. 1, Particella 1308 Sub. 2, Mercallo, Foglio 9 Particella 1308;
- **ISCRIZIONE NN. 4568/1146 DEL 15/03/2011** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/05/2010, Numero di repertorio 4853/2010 emesso da TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA Sede MONZA, A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. Sede DESIO (MB) Codice fiscale 01181770155 (Domicilio ipotecario eletto MONZA VIA CORTELONGA N. 12/B 14/B), [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 7.626,00, Totale € 15.000,00, grava su Mercallo, Foglio 9, Particella 1308 Sub. 502, Particella 1308 Sub. 501, Mercallo



Foglio 9 Particella 1308;

- **ISCRIZIONE NN. 16879/3585 del 26/09/2011** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/09/2011 Numero di repertorio 3498/2011 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO, A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA Sede BERGAMO Codice fiscale 03034840169 (Domicilio ipotecario eletto BANCA POPOLARE DI BERGAMO VIA V. VENETO VARESE), [REDACTED]

[REDACTED]  
capitale € 30.375,85, Totale € 38.000,00, grava su Mercallo, Foglio 9, Particella 1308 Sub. 501, Particella 1308 Sub. 502, Mercallo, Foglio 9, Particella 1308;

- **TRASCRIZIONE NN. 15942/11119 del 01/10/2012** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 04/07/2012 Numero di repertorio 10061/2012 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE, A favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA Sede SAN DONATO MILANESE (MI), Codice fiscale 00794220236 [REDACTED]

[REDACTED]  
grava su Mercallo, Foglio 9, Particella 1308 Sub. 502, Particella 1308 Sub. 501, Mercallo Foglio 9, Particella 1308;

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE NN. 24226/17148 del 16/11/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/10/2022 Numero di repertorio 2834 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE A favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05197150260 (Richiedente: GROGU SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI, 1 CONEGLIANO), [REDACTED]

[REDACTED]  
grava su Mercallo, Foglio 9, Particella 1308 Sub. 502, Particella 1308 Sub. 501, Mercallo, Foglio 9, Particella 1308.

\*\*\*\*\*



## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

\*\*\*\*\*

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'immobile è sprovvisto di tutti i requisiti atti ad abbattere tutte le barriere architettoniche per i soggetti diversamente abili.

\*\*\*\*\*

### **Attestazione prestazione energetica**

L'unità immobiliare è dotata di n. 2 impianti di riscaldamento e ACS. L'attestato di prestazione energetica non è stato reperito.

\*\*\*\*\*

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si riporta quanto segue:

### **6.1. Attuali proprietari:**

[REDACTED]

[REDACTED]

### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

\* [REDACTED] degli immobili Mercallo Foglio 9 Particella 1308 Sub. 1 Particella 1308 Sub. 2, Mercallo Foglio 9 Particella 1308 è pervenuta per atto di compravendita del 03/05/2007 Numero di repertorio 24608/8713 Notaio PIATTI GUGLIELMO Sede VARESE trascritto il 09/05/2007 nn. 10810/6465 [REDACTED]

[REDACTED]





fiscale PNZLDA36S081114P

\* [redacted] degli immobili Mercallo Foglio 9 Particella 1308 Sub. 1 Particella 1308 Sub. 2, Mercallo Foglio 9 Particella 1308 è pervenuta per atto di compravendita del 03/05/2007 Numero di repertorio 24608/8713 Notaio PIATTI GUGLIELMO Sede VARESE trascritto il 09/05/2007 nn. 10809/6464 [redacted]

[redacted] degli immobili Mercallo Foglio 9 Particella 1308 Sub. 1 Particella 1308 Sub. 2, Mercallo Foglio 9 Particella 1308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/04/2006 Numero di repertorio 23696/8130 Notaio PIATTI GUGLIELMO Sede VARESE trascritto il 04/05/2006 nn. 10315/6101 [redacted]

\*In riferimento alla provenienza in capo [redacted] si precisa che, nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

[redacted] degli immobili Mercallo Foglio 9 Particella 1308 Sub. 502 Particella 1308 Sub. 501, Mercallo Foglio 9 Particella 1308 [redacted]

N.B. A margine risultano:

\*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 16963/2695 DEL 16/10/2012 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 01/10/2012 emesso da AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE Sede VARESE Numero di repertorio 11119/2012.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

\*\*\*\*\*

È stato reperito l'atto di provenienza **Notaio Dott. GUGLIELMO PIATTI, Repertorio n. 23696/8130 trascritto a Varese il 04/05/2006 nn. 10315/6101**, che si allega in copia alla presente relazione peritale.

(Allegato n. 4).





\*\*\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercallo, per la visione della documentazione, in data 31/08/2023.

In data 31/10/2023 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercallo e veniva reperita la seguente documentazione:

- + Pratica di costruzione edile n. 11 del 1975
- + Permesso di costruire n. 03 del 2007
- + Permesso di costruire n. 17 del 2007
- + Permesso di costruire n. 18 del 2007
- + DIA 14/07 protocollo del 18/06/2007 n. 2869
- + PAES. 50/2007 protocollo n. 3532 del 20/07/2007
- + PAES. 67/08 24/04/2008 prot. 6214
- + DIA 32/08 protocollo 5647 del 31/10/2008
- + Permesso di costruire n. 02-11 del 2011

Alla presente, si allegano l'istanza di accesso agli atti e la documentazione reperita in Comune di Mercallo.

**(Allegato n. 5)**

\*\*\*\*\*

### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale**

Alla data del sopralluogo (21/11/2023), l'unità immobiliare sita in Mercallo (VA) censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mercallo al **fg 9, Mapp. 1308 sub. 502** non risulta corrispondente alla scheda catastale in atti ed alle pratiche comunali.

Esistono delle difformità interne che interessano il piano rialzato ed il piano sottotetto. Mentre per quanto riguarda il piano seminterrato che, alla pratica comunale risulta essere censito come cantine-sgomberi e disimpegni, risulta essere stato realizzato un appartamento [REDACTED]

Necessita dunque eseguire la pratica di sanatoria ed il conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

L'importo per eseguire tale lavoro ammonta ad € 1.200,00 per pratica comunale, esclusa la sanzione amministrativa che verrà computata dal Comune ed € 300,00 per l'aggiornamento catastale (esclusi IVA 22% e Cassa Geometri).

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE



### **Appartamento sito nel Comune di Mercallo**

Il bene oggetto di perizia risulta inserito in un complesso immobiliare di tipologia villetta singola.

L'accesso avviene tramite la via comunale detta via per Oneda.

Le facciate esterne del fabbricato risultano in pessimo stato di conservazione e realizzate con finiture comuni di costruzione.

L'unità immobiliare è così composta: un appartamento posto al piano rialzato e sottotetto ed un appartamento al piano seminterrato. Il tutto contornato da box e giardino di proprietà, recintato.

\*\*\*\*\*

### **Caratteristiche descrittive delle unità immobiliari:**

La pavimentazione dei vari locali situati al piano rialzato e sottotetto è realizzata con piastrelle in gres di ceramica di colore chiaro.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco.

I soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati.

Il rivestimento del bagno risulta essere in piastrelle di ceramica color marroncino chiaro, per un'altezza di circa metri 1,80.

L'infisso d'accesso al fabbricato è in legno di tipo blindato, verniciato con pigmentazione oleosa chiara, in pessime condizioni, mentre gli infissi interni sono di legno verniciati con pigmentazione oleosa scura, in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Certificazione non rinvenuta.

L'impianto idrico - sanitario è del tipo sottotraccia, alimenta gli apparati sanitari. Certificazione non rinvenuta.

Alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento risulta installato all'interno dell'immobile, Certificazione non rinvenuta.

L'immobile risulta essere servito dall'impianto del gas.

Al fabbricato in oggetto si accede tramite una scala privata per quanto riguarda l'appartamento del piano rialzato, mentre al piano seminterrato si accede tramite la rampa di accesso al box ed una porta finestra laterale.

La pavimentazione del parcheggio è realizzata in getto di cemento.

Il rivestimento delle facciate è intonacato e tinteggiato con tempera di colore grigio.

Le facciate sono in pessime condizioni di manutenzione.

Al servizio dell'unità immobiliare, come da fotografie allegate, risultano posizionati n. 3 balconi con pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterno, di proprietà privata.

L'immobile è così suddiviso:

Piano rialzato: ingresso, soggiorno e cucina, un ripostiglio, un bagno ed una camera ed un balcone.



Sottotetto: un terrazzo e due balconi, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 cabina armadio.  
Nel piano seminterrato troviamo un box ed un appartamento così composto: ingresso, cucina, soggiorno, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio e n. 1 camera da letto.

\*\*\*\*\*

Alla presente si allega il rilievo fotografico inerente all'unità immobiliare.  
(Allegato n. 6)

\*\*\*\*\*

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

### Appartamento sito nel Comune di Mercallo

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coefficiente	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
Appartamenti piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto	Sup. lorda di pavimento	273.58 mq	100%	273.58 mq
Balcone	Sup. lorda di pavimento	6.38 mq	30%	1.914 mq
Balcone	Sup. lorda di pavimento	4.86 mq	30%	1.458 mq
Balcone	Sup. lorda di pavimento	7.20 mq	30%	2.16 mq
Terrazzo	Sup. lorda di pavimento	24.49 mq	30%	7.347 mq
Box	Sup. lorda di pavimento	25.63 mq	60%	15.378 mq
Terreno	Sup. lorda di pavimento	572.00 mq	100%	572.00 mq
<b>TOTALE</b>		<b>914.14 mq</b>		<b>873.837 mq</b> <b>Arrotondata 874.00 mq</b>



\*\*\*\*\*

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

\*\*\*\*\*

## **VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA:**

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTI, BALCONI, TERRAZZO GIARDINO	858.62 Mq	425.00 €	364.913,50 €
BOX	15.378 Mq	4.250,00 €/unità	4.250,00 €/unità
<b>TOTALE</b>	<b>874.00 Mq</b>	<b>4.675,00 €</b>	<b>369.163,50 €</b>



\*\*\*\*\*

Il valore di stima dell'unità immobiliare esecutata è pari a € **369.000,00**, arrotondato per difetto.

Dal valore stimato dell'intera unità immobiliare devono essere detratte le spese per la sanatoria pari ad € **1.500,00** quindi il valore risulta pari a € **367.500,00**.

Il CTU procede al calcolo del valore della **nuda proprietà** [REDACTED]

[REDACTED]

Valore della piena proprietà	€ 367.500,00
Età dell'usufruttuario	[REDACTED]
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	15
Valore dell'usufrutto	€ 275.625,00
Valore della nuda proprietà	€ 91.875,00

Il CTU procede al calcolo del valore della **nuda proprietà** [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

[REDACTED]

Valore della piena proprietà	€ 367.500,00
Età dell'usufruttuario	[REDACTED]
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	15
Valore dell'usufrutto	€ 275.625,00
Valore della nuda proprietà	€ 91.875,00

\*\*\*\*\*

I dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento risultano essere quelli già indicati nel paragrafo 1 della presente relazione di stima.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione peritale.

**(Allegato n. 7)**

Copia della perizia è stata inviata al creditore procedente a mezzo Pec, come da



ricevuta allegata alla presente relazione, e ai debitori a mezzo raccomandata.  
**(Allegato n. 8)**

Si allega copia 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).  
**(Allegato n. 9)**

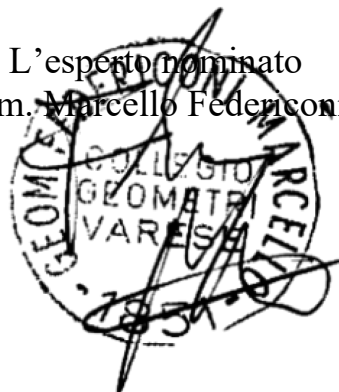
\*\*\*\*

Con quanto sopra, il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Varese, lì 11 dicembre 2023

L'esperto nominato  
Geom. Marcello Federiconi





\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI:**

- ❖ **Allegato n. 1: Visura catastale, planimetria ed estratto di mappa**
- ❖ **Allegato n. 2: Certificati di residenza storico e di stato di famiglia reperiti in**
- ❖ **Allegato n. 3: Verbale di sopralluogo**
- ❖ **Allegato n. 4: Atto di provenienza e atto di acquisto Notaio Dott. Guglielmo Piatti**
- ❖ **Allegato n. 5: Accesso agli atti**
- ❖ **Allegato n. 6: Rilievo fotografico**
- ❖ **Allegato n. 7: Check list**
- ❖ **Allegato n. 8: Invio perizia alle parti**
- ❖ **Allegato n. 9: 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)**

