

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

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

**R.G.E. 77/2025**

Dott. Giacomo Puricelli

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

ING BANK N.V.

Sig. [REDACTED]

Massimiliano Arch. Annoni

All' Esperto, Arch. Massimiliano Annoni, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 1035, residente a Malnate (Va), Via Diaz n. 17/A e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 15.04.2025 viene conferito il seguente incarico, disponendo che Egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l' esposizione dei risultati della sua indagine:

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

Il Sottoscritto Arch. Massimiliano Annoni, dopo aver accettato l' incarico, ha provveduto ad informare, via mail, il Custode Giudiziario - Sig. Francesco Buzzoni dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) - in merito all'incarico ricevuto, allegando copia delle schede catastali delle unità immobiliari oggetto di Pignoramento.

Il Custode ha successivamente fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa per il giorno 26.05.2025 e successivamente per il 13.06.2025

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

**a. La completezza/idoneità dei documenti in atti;**

L' Atto di Pignoramento (vedi all. n. 1) e la relativa Nota di Trascrizione (all. n. 2) risultano completi ed idonei; anche la Certificazione Notarile, redatta in data 11.04.2025 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) (all. n. 3), risulta completa, salvo che probabilmente per un refuso, non è stato indicato il Piano Primo che è invece correttamente riportato nell'atto di provenienza e nello storico del mappale (Piano T-1) ed è riportato graficamente nella scheda planimetrica del mapp. 242 sub 503

Nell' Atto di Pignoramento viene pignorata la quota della piena proprietà. in Comur e di Biandronno (VA), via Guglielmo Marconi n. 5.

**CATASTO FABBRICATI**

1) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 503** via Guglielmo Marconi n. 5

cat A/4, cl 7, vani 7,5, Piano T-1- rendita € 290,51.

unità immobiliare abitativa sviluppantesi su due piani collegati tra loro da scala interna composta da un locale, cucina, servizio,disimpegno,cantina e portico al Piano Terra e da tre locali, disimpegno e portico con servizio al Piano Primo con annesso altro locale cantina a Piano terra

2) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub504** via Guglielmo Marconi n. 5

cat C/6, cl 10 , mq 13 (catastali mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

autorimessa in corpo staccato con accesso carraio dal cortile di proprietà

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

I beni oggetto di espropriazione corrispondono ai dati catastali ed a quanto desunto dai registri immobiliari e definiscono:

## CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 503** via Guglielmo Marconi n. 5  
cat A/4, cl 7, vani 7,5, Piano T- rendita € 290,5.

unità immobiliare abitativa sviluppantesi su due piani collegati tra loro da scala interna composta da un locale, cucina, servizio, disimpegno, cantina e portico al Piano Terra e da tre locali, disimpegno e portico con servizio al Piano Primo con annesso altro locale cantina a Piano terra

2) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 504** via Guglielmo Marconi n. 5  
cat C/6, cl 10, mq 13 (catastali mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

Autorimessa in corpo staccato con accesso carraio dal cortile di proprietà

### **c. I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**

Dal confronto tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e quanto desunto dalle Visure storiche per immobile (Vedi allegato n. 4 e n. 4bis) emerge la corrispondenza dei dati catastali che sono quelli riportati in risposta al quesito precedente salvo il piccolo refuso sull'indicazione di Piano.

### **d. Le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**

La piena proprietà dei beni oggetto di Pignoramento pervenne all'Esecutato (vedi allegati n. 10 n. 10bis):

1) **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**) in forza di **Atto** notarile pubblico **di compravendita** del **10.02.1997**, a rogito del 27/07/2009, rogante dott NOLI Alfredo, notaio in Gallarate, rep 13143/1946 **trascritto a Varese il 06.08.2009** ai nn.14989/9549-

**Da**

Nell'atto viene acquistato

NCEU Biandronno f.3 mappale 242 sub 503

Porzione di fabbricato consistente in un unità immobiliare abitativa sviluppantesi su due piani collegati tra loro da scala interna composta da un locale, cucina, servizio, disimpegno, cantina e portico al piano terra e da tre locali, disimpegno e portico con servizio al piano primo con annesso altro locale cantina a piano terra

Confini :

- quanto ai locali in Piano Terra e Primo in un unico corpo, con area di proprietà di terzi, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.
- quanto al locale cantina annessa alla porzione immobiliare in Primo Piano, con proprietà di terzi su due lati, altra unità immobiliare al mappale 242 sub 501
- NCEU Biandronno f.3 mappale 242 sub 504
- Locale autorimessa al Piano Terreno, in corpo staccato
- Confini : cortile comune su due lati, mapp.4078 e 240

L'accesso alla cantina identificata con il mapp.242sub 503 si esercita attraverso il portico comune ed il locale di sgombero identificato col mapp.242 sub 501

**2)a**

La quota pari di 1/3 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili, originariamente identificati Biandronno foglio 12 mapp.le 242 sub 13, Biandronno f.9

mapp.le 242 sub 3 è pervenuta per **Atto di cessione di diritti reali** a titolo oneroso del 20.04.2004, rogante notaio Zito Franco, notaio in Gavirate , rep.53812/17409 **trascritto a Varese il 01.03.2004** ai nn 4231/2527

da

3) a

La quota pari di 1/3 di piena proprietà degli immobili, originariamente identificati Biandronno foglio 12 mapp.le 242 sub 13, Biandronno f.9 mapp.le 242 sub 3 è pervenuta per **successione** devoluta per legge in morte di

reg. il 31.01.03 ai nn 84/65 UFF:Registro, trascritta il 15.01.2005 ai nn 1253/748 e successivo

**Atto di accettazione tacita di eredità** in data 27.07.2009, Notaio Noli Alfredo in Gallarate **trascritto** il 06.08.2009 ai nn.14990/9550

**e. La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 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;**

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

██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)

In per la quota di 1/1 di piena proprietà

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

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

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

1) ██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████) in forza di **Atto** notarile pubblico di **compravendita** del **10.02.1997**, a rogito del 27/07/2009, rogante dott NOLI Alfredo, notaio in Gallarate, rep 13143/1946 **trascritto a Varese il 06.08.2009** ai nn.14989/9549-

**Da**

Nell'atto viene acquistato

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 503** via Guglielmo Marconi n. 5

cat A/4, cl 7, vani 7,5, Piano T-1- rendita € 290,51.

unità immobiliare abitativa sviluppantesi su due piani collegati tra loro da scala interna composta da un locale, cucina, servizio, disimpegno, cantina e portico al Piano Terra e da tre locali, disimpegno e portico con servizio al Piano Primo con annesso altro locale cantina a Piano terra

2) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 504** via Guglielmo Marconi n. 5

cat C/6, cl 10 , mq 13 (catastali mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

autorimessa in corpo staccato con accesso carraio dal cortile di proprietà

Come da Atto di provenienza: l'area annessa a quanto compravenduto costituisce in parte l'area di sedime della porzione di fabbricato ed è identificata al NCT di Biandronno f.9 mapp.le 242 E.U are 01.70 s.r in partita 1

**2)a'**

La quota pari di 1/3 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili, originariamente identificati

Biandronno foglio 12 mapp.le 242 sub 13, Biandronno f.9 mapp.le 242 sub 3 è pervenuta per

**Atto di cessione di diritti reali** a titolo oneroso del 20.04.2004, rogante notaio Zito Franco, notaio in Gavirate, rep.53812/17409 **trascritto a Varese il 01.03.2004** ai nn 4231/2527

**da**

**3) a**

La quota pari di 1/3 di piena proprietà degli immobili, originariamente identificati Biandronno foglio 12 mapp.le 242 sub 13, Biandronno f.9 mapp.le 242 sub 3 è pervenuta per **successione** devoluta per legge in morte di

reg. il 31.01.03 ai nn 84/65 UFF:Registro, trascritta il 15.01.2005 ai nn 1253/748 e successivo

**Atto di accettazione tacita di eredità** in data 27.07.2009, Notaio Noli Alfredo in Gallarate **trascritto** il 06.08.2009 ai nn.14990/9550

#### VARIAZIONI CATASTALI

**1)** N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 503** via Guglielmo Marconi n. 5

cat A/4, cl 7, vani 7,5, totale 124 mq totale escluse le aree scoperte 115 mq

Piano Terra- rendita catastale € 290,5.

**-Dati derivanti da:** AMPLIAMENTO del 07.05.2009 ( n.015642/2009)

**-Dati derivanti da:** AMPLIAMENTO del 07.05.2009 pratica VA0140770 in atti dal 07.05.2009 AMPLIAMENTO(n.15642.1/2009))- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**-Dati derivanti da :** VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 23.04.2010 Pratica VA0125340 in atti dal 23.04.2010 -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9675.1/2010)- annotazioni: classamento e rendita validati

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015

**2)** N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 504** via Guglielmo Marconi n. 5

cat C/6, cl 10, mq 13 totale escluse aree scoperte mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

**Dati derivanti da :** UNITA'AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07.05.2009 Pratica VA0140800 in atti dal 07.05.2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE 8n.1413.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015

- **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;**

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente perizia al ventennio essi sono in capo al debitore in forza, tra l' altro, di:

Accettazione tacita di Eredità trascritta il 06.08.2009 ai nn 14990/9550

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

**a. La regolarità edilizia e urbanistica;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa il 06.05.2025 e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 - Richiesta di Accesso agli Atti - n. 5bis - Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

1) DIA 12/09 del 04.04.2009 e successiva integrazione del 05.06 2009

2) Autorizzazione paesaggistica 11/04/2009

3) Voltura pratica del 13.10.2009 a

4) P.E.n.03/09

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi, l'ultima pratica edilizia depositata la DIA 12/09 e successive integrazioni e le ultime planimetrie catastali depositate il 07.05.2009

**DIFFORMITA' EDILIZIE.**

1) Piano TERRA

sono stati eseguiti, in assenza di autorizzazione, lavori di scavo nel locale soggiorno per la realizzazione di un vespaio areato ed il rifacimento dell'impianto fognario

Rispetto all'ultima pratica edilizia:

- è stata traslata la porta di accesso alla camera, realizzata ora nel disimpegno

- è stata traslata la porta di accesso al locale sgombero

-il ripostiglio è stato ridotto di dimensione per creare un disimpegno di accesso alla camera

2) Piano PRIMO

Rispetto all'ultima pratica edilizia:

-non è stata realizzata la parete della cucina, creando un unico ambiente soggiorno/cottura

-è stato ampliato il locale bagno inglobando il ripostiglio

**DIFFORMITA' CATASTALI**

In merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale) per quanto concerne il mappale n.242 sub 504 (autorimessa) mentre per il mappale n.242 sub 503 essa non è stata aggiornata in seguito ai lavori eseguiti in forza della DIA n 12/09, ed ora alle successive difformità rilevate, andrà presentata quindi nuova scheda aggiornata di cui saranno contemplati i costi

**Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica** che sanno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione. e la redazione di una

nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate il cui costo sarà oggetto di quantificazione.

**b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;**

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali non è stata reperita copia di Permesso di Abitabilità presentata al Comune di Biandronno

**c. I costi delle eventuali sanatorie;**

Come enunciato in risposta al precedente quesito, l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento non è conforme urbanisticamente; sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in difformità alla C.E. il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche e circa € 450,00 per l'aggiornamento della scheda catastale.

**d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);**

Nulla si evince al riguardo.

**e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;**

Nulla si evince al riguardo.

**D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.;**

Il Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Biandronno – lo strumento di pianificazione territoriale vigente – classifica l'ambito urbano in cui il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ricompreso come zone "Centro storico- nuclei di antica formazione", normati dall'art.16 e seguenti della Normativa Tecnica di Attuazione ed il territorio è sottoposto a vincolo apposto con D.M. 09.11.1961 GU n.21 1962

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

- Il fabbricato principale è vincolato per ciò che riguarda il mantenimento della tipologia di facciata ed ad un livello G3 per ciò che riguarda gli interventi edilizi, che per il box sono molto meno restrittivi – G5

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

**a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;**

Il giorno 13.06.2025 in occasione dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 7 – Verbale di sopralluogo), il Sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Giudiziario – il Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese – e dell'esecutato ha effettuato l'accesso all'immobile; in questa sede è stato possibile procedere ad un primo raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e a quelle allegate all'ultima pratica edilizia depositata, ed è stato inoltre effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

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

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

**c. Accertare lo stato di conservazione;**

In occasione del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento è risultata abitata dall'esecutato La porzione abitativa quindi risulta essere arredata ed utilizzata come abitazione.

Il PIANO TERRA risulta essere in fase di ristrutturazione, non autorizzata, con il locale soggiorno che è stato scavato per realizzare il vespaio areato e rivedere l'impianto fognario e di fatto, nello specifico risulta non abitabile, sono stati rimossi i sanitari e andranno rivisti gli Impianti

Il ripostiglio, con soffitto voltato in mattoni, è ingombro di materiali dell'esecutato e presenta qualche problema di umidità sulle murature esterne

Il PIANO PRIMO è in buono stato di conservazione, abitato, con cucina in muratura, finiture moderne per le pavimentazioni e pareti, anche il bagno è stato rifatto con gusto moderno, presenta qualche piccolo problema di umidità nella camera matrimoniale dovuto ad infiltrazioni dalla copertura

L'AUTORIMESSA (h 2,30 circa) risulta essere arredata ed utilizzata per piccole attività di meccanico dal proprietario, sono presenti i macchinari relativi l'attività, e diversi scaffali, la copertura è il lastre di eternit di cui verrà considerato il costo di rimozione

Il cortile comune è pavimentato in beola a spacco

L'unità risulta quindi attualmente in stato di conservazione buono, l'immobile, una porzione di corte è risalente all'800 di qualità costruttiva media.

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

Come anticipato l'accesso l'immobile è stato garantito dall'esecutato sig. [REDACTED] che ha dichiarato di abitarvi con la moglie [REDACTED]

**e. Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 26.05.2025, il Sottoscritto C.T.U., con l'assistenza del Sig. Francesco Buzzoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ha provveduto ad effettuare le operazioni peritali; il custode ha fornito all'esecutato, il sig. [REDACTED], tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall'Art. 495 C.p.c. e si è informato lo stesso che all'udienza ex Art. 569 C.p.c. verrà ordinata la liberazione dei beni.

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

**a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**

Non si tratta di un condominio

**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);**

Non si tratta di un condominio

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

L' appartamento è abitato dall' esecutato

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

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

Non si evince l' esistenza di trascrizioni relative a cause in corso.

**b. La data di emissione e il contenuto dell' eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all' ex coniuge dell' esecutato/a che occupa l' immobile (e acquisirne copia);**

Non è stato reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:**

**a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare**

- **Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell' usufruttuario vitalizio);**

██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)  
per la quota della piena proprietà

- **"Descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;**

CATASTO FABBRICATI

1) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 503** via Guglielmo Marconi n. 5

cat A/4, cl 7, vani 7,5, Piano T-1- rendita € 290,51.

unità immobiliare abitativa sviluppantesi su due piani collegati tra loro da scala interna composta da un locale, cucina, servizio, disimpegno, cantina e portico al Piano Terra e da tre locali, disimpegno e portico con servizio al Piano Primo con annesso altro locale cantina a Piano Terra

2) N.C.E.U.comune di Biandronno foglio n.3

**mappale n. 242 sub 504** via Guglielmo Marconi n. 5

cat C/6, cl 10 , mq 13 (catastali mq 17) Piano Terra rendita € 34,24.

autorimessa in corpo staccato con accesso carraio dal cortile di proprietà

- **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;**

La costruzione dell'immobile, date le caratteristiche tipologiche, risale probabilmente alla metà dell'800, anche se notevolmente rimaneggiato nel tempo

- **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 effettuare 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, verificarsi 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno richiesta di accesso agli Atti, allo scopo di visionare e reperire copia delle pratiche edilizie che abbiano interessato nel tempo il bene oggetto di Pignoramento.

Tale richiesta è stata evasa il 06.05.2025 e in fase di accesso all'U.T.C. è stata reperita copia delle pratiche che hanno interessato l'immobile (vedi allegato n. 5 - Richiesta di Accesso agli Atti e n. 5bis- Pratiche edilizie):

Elenco pratiche

1) DIA 12/09 del 04.04.2009 e successiva integrazione del 05.06.2009

2) Autorizzazione paesaggistica 11/04/2009

3) Voltura pratica del 13.10.2009 a

4) P.E.n.03/09

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi, l'ultima pratica edilizia depositata la DIA 12/09 e successive integrazioni e le ultime planimetrie catastali depositate il 07.05.2009

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE.**

1) Piano TERRA

sono stati eseguiti, in assenza di autorizzazione, lavori di scavo nel locale soggiorno per la realizzazione di un vespaio areato ed il rifacimento dell'impianto fognario

Rispetto all'ultima pratica edilizia:

- è stata traslata la porta di accesso alla camera, realizzata ora nel disimpegno
- è stata traslata la porta di accesso al locale sgombero
- il ripostiglio è stato ridotto per creare un disimpegno di accesso alla camera

2) Piano PRIMO

Rispetto all'ultima pratica edilizia:

- non è stata realizzata la parete della cucina, creando un unico ambiente soggiorno/cottura
- è stato ampliato il locale bagno inglobando il ripostiglio

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

In merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale) per quanto concerne il mappale n.242 sub 504 (autorimessa) mentre per il mappale n.242 sub 503 essa non è stata aggiornata in seguito ai lavori

eseguiti in forza della DIA n 12/09, ed ora alle successive difformità rilevate, andrà presentata quindi nuova scheda aggiornata di cui saranno contemplati i costi  
**Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica** che sanno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione. e la redazione di una nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate, il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche e circa € 450,00 per l'aggiornamento della scheda catastale.

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

Non si tratta di terreno .

#### **b. Sommaria descrizione del bene**

- **Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell' area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l' eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.**

LOTTO A

Il lotto è costituito da:

-un appartamento in corte su due piani ,di circa mq 60 per piano,collegati tra loro da scala esterna oltre a portico e loggia di proprietà e corte comune ed una cantina/ripostiglio non contigua

L'immobile nel suo complesso sviluppa una superficie commerciale di circa mq 133,00

-un autorimessa in corpo staccato insistente sul cortile comune da cui ha accesso della superficie di circa mq 16,00

La localizzazione della zona è centrale rispetto al centro abitato di Biondronno e garantisce facile accesso, se automuniti, ai Servizi Primari, alle principali attività commerciali e terziarie raggiungibili in pochi minuti perché in prossimità della direttrice stradale primaria che conduce poi a Gavirate, ove sono localizzati il centro commerciale ed Servizi.

L' immobile ha accesso dalla via Marconi attraverso un percorso pedonale e carraio che conduce dalla via alla corte comune pavimentata in pietra su cui prospetta il fabbricato

Il fabbricato oggetto di esecuzione, presenta finiture di media qualità: la facciata è ad intonaco color bianco con pilastri intonacati bianchi, tetto in legno con copertura in cotto a falde, canali in lamiera.

Al Piano Terra il portico è stato pavimentato in piastrelle, la porta d'ingresso e finestre sono contornate in pietra ,pareti interne ad intonaco.pavimenti di disimpegno e camera in gres simil parquet, il bagno in ceramica 20x20 nei colori chiari ,serramenti in legno e pvc

All'interno l'unità è in fase di ristrutturazione, il soggiorno è stato scavato per la realizzazione del vespaio areato ed il rifacimento della fognatura ,che a detta del proprietario presentava problemi di malfunzionamento, i locali hanno altezza interna di circa ml 2,10 e di buon taglio ma trascurati per ciò che riguarda la manutenzione;sono presenti alle pareti tracce di umidità di risalita, l'unità al piano è composta da soggiorno,sgombero, camera e bagno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala preesistente ,vi è un ulteriore cantina/ripostiglio, raggiungibile dal cortile esterno, attraverso altra cantina passante;il locale attualmente è ingombro dei materiali e arredi ed ha il soffitto voltato in cotto e pareti in pietra

Dal portico,una scala in c.a.rivestita in beola porta al Piano Primo

La loggia è pavimentata in piastrelle come il portico ,vi insiste una porta che dà accesso al ballatoio confinante, all'interno l'appartamento è stato ristrutturato con gusto moderno, pavimento in grès simil parquet, pareti trattate ad intonachino colorato, presenta qualche

traccia di infiltrazioni di acqua nella camera da letto, dovute a qualche problematica nella copertura

i sanitari sono del tipo a terra, doccia con box, il mobile bagno e il mobile cucina realizzati in muratura, le porte interne sono in tamburato, serramenti esterni in pvc bianco e col. legno e persiane in legno

L'unità immobiliare è autonoma per ciò che riguarda i Servizi, la caldaia murale a gas è situata in cucina, i caloriferi sono in alluminio preverniciato col. bianco, gli Impianti Elettrico ed Idrico sono in buono stato al Piano Primo, completamente da rivedere al Piano Terra, il Piano Primo è dotato di raffrescamento (vedi all. n. 9 – Relazione fotografica).

Fa parte del lotto, oltre alla unità immobiliare anche un autorimessa in corpo staccato (h 2,30 circa) insistente sul cortile comune, fronteggiante il fabbricato, di struttura modesta, con portone a due ante in ferro e vetro e con tetto a una faldacna scarsa pendenza e copertura in lastre di eternit.

In merito all'abbattimento delle barriere architettoniche si segnala che, allo stato attuale, il raggiungimento dell'unità in esame da parte di persona con ridotta o impedita capacità di deambulazione è impossibile, a causa della scala di accesso; sarà necessario prevedere una servoscala per il raggiungimento del Piano Primo ed all'interno dell'unità, invece, sarà necessario "adattare" almeno un servizio igienico esistente, attraverso l'ampliamento del locale disimpegno per consentire la regolare ed autonoma mobilità di una eventuale sedia a rotelle; si dovrà quindi procedere alla posa di adeguati elementi sanitari e di tutti gli accessori previsti per Legge;

E' possibile ipotizzare, a tal fine, un costo presunto intorno ai € 18.000,00

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

L'immobile oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore

- **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";**

L'immobile è occupato dal debitore e dalla moglie

**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;**

L'immobile oggetto di Pignoramento è occupato dal debitore e dalla moglie

**d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**

Non si evince l'esistenza di alcun vincolo o onere di natura condominiale, né di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; nulla da evidenziare neppure in merito ad eventuali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA del 06.08.2009 nn.14991/3427** per la complessiva somma di € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni nascente da atto notarile pubblico a rogito dott Noli Alfredo, notaio in Gallarate in data 27.07.09 rep.13144/1947, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

**ING DIRECT N.V.**- sede Milano (C.F. 97269590150), domicilio ipotecario in Milano, via Arbe n.49

Contro:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)

Grava su:

Biandronno NCEU foglio 3 mapp.le 242 sub 503 e sub 504

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 29.01.2019 nn.1647/212**, per la complessiva somma di € 50.144,08 di cui € 25.072,04 di capitale nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 25.01.2019 n rep 3176/11719 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA, relativa ai beni in oggetto.

A favore di:

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** sede ROMA C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica ang. Via Ravasi- Varese

Contro:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)

Grava su:

Biandronno NCEU foglio 3 mapp.le 242 sub 503 e sub 504

- **TRASCRIZIONE - verbale di pignoramento immobiliare del 10.04.2025 nn 6893/5123**

in forza di **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 01.03.2025, Rep. n. 649, relativo ai beni in oggetto.

A favore di:

**ING DIRECT N.V.**- sede Milano (C.F. 97269590150), domicilio ipotecario in Milano, via Arbe n.49

richiedente Studio LA SCALA Milano via Correggio 43

Contro:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ (CF ██████████)

Grava su:

Biandronno NCEU foglio 3 mapp.le 242 sub 503 e sub 504

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

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

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

Dal raffronto operato in fase di sopralluogo si evidenziano **difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi, l'ultima pratica edilizia depositata la DIA 12/09 e successive integrazioni e le ultime planimetrie catastali depositate il 07.05.2009

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE.**

##### **1) Piano TERRA**

sono stati eseguiti, in assenza di autorizzazione, lavori di scavo nel locale soggiorno per la realizzazione di un vespaio areato ed il rifacimento dell'impianto fognario

Rispetto all'ultima pratica edilizia:

- è stata traslata la porta di accesso alla camera, realizzata ora nel disimpegno
- è stata traslata la porta di accesso al locale sgombero
- il ripostiglio è stato ridotto per creare un disimpegno di accesso alla camera

##### **2) Piano PRIMO**

Rispetto all'ultima pratica edilizia:

- non è stata realizzata la parete della cucina, creando un unico ambiente soggiorno/cottura
- è stato ampliato il locale bagno inglobando il ripostiglio

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

In merito alla planimetria catastale essa corrisponde allo stato dei luoghi (vedi allegato n. 9 - Scheda catastale) per quanto concerne il mappale n.242 sub 504 (autorimessa) mentre per il mappale n.242 sub 503 essa non è stata aggiornata in seguito ai lavori eseguiti in forza della DIA n 12/09, ed ora alle successive difformità rilevate, andrà presentata quindi nuova scheda aggiornata di cui saranno contemplati i costi

**Non è pertanto possibile confermare la Regolarità Catastale dell'immobile né la regolarità Urbanistica** che sanno garantite tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per opere interne eseguite in assenza, la loggia è pavimentata e pianurellata autorizzazione. e la redazione di una nuova scheda catastale che recepisca le difformità sanate. il cui costo presunto sarà di circa € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e di circa € 1.400,00 di spese tecniche e circa € 450,00 per l'aggiornamento della scheda catastale

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

Tra la documentazione depositata agli Atti comunali, non è stata reperita copia di Certificato di Abitabilità,

#### ▪ **Potenzialità edificatorie del bene;**

Non si tratta di un terreno, e per la zona urbanistica (centro storico) il volume previsto è quello esistente

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento (si evidenzia la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - vedi allegato n. 9 - Scheda catastale), stante le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sarà necessario:

1) presentare una C.I.L.A. per opere interne eseguite in assenza di autorizzazione, che permetterà di soddisfare la conformità urbanistica

#### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

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

Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche € 1.400,00 +

Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Presentazione nuova scheda catastale	€	450,00	
<b>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</b>	<b>€</b>	<b>2.850,00</b>	

**g. Attestazione di prestazione energetica (APE):** qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

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

**h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- **Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con 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 o manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**

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

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

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

**LOTTO A**

**1. Appartamento in corte Piano Terra e Piano Primo - mappale n. 242 sub 503**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE		SUP. COMM.		
Piano Terra	Mq 59,10	x	100%	=	Mq 59,10	+	
Portico	Mq 20,01	x	30%		Mq 6,00	+	
cantina	Mq 11,25	x	30%		Mq 3,38	+	
Piano Primo	Mq 59,10	x	100%		Mq 59,10	+	
Loggia	Mq 20,01	x	30%		Mq 6,00	=	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>					<b>=</b>	<b>Mq 133,58</b>	

**2. box autorimessa - mappale n. 242 sub 504**

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

Autorimessa	Mq 16,0		100%		Mq 16,00		
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE BOX</b>					=	<b>Mq 16,00</b>	

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

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli Impianti, né indicazioni circa la regolare manutenzione degli stessi, risalenti all'epoca di ristrutturazione, salvo che gli Impianti della porzione a Piano Terra andranno rivisti e integrati per cui sarà necessario redigere nuova certificazione

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

Per la valutazione complessiva del bene è stata effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche simili nella zona.

L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Biandronno sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/24, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B1 - centrale unica - e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.050,00 ed € 1.250,00 per metro quadrato commerciale, mentre per i box un valore compreso tra € 850,00 ed € 970,00 per metro quadrato commerciale

In considerazione di quanto fin qui esposto, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, la sua localizzazione e lo stato di conservazione, la qualità delle finiture e lo stato manutentivo, la presenza di un attività edilizie a Piano Terra, le caratteristiche della zona cui l'immobile è parte si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 1.200,00/mq commerciale per la porzione residenziale abitabile, mentre la superficie della porzione a Piano Terra, di mq 59,10, in fase di ristrutturazione, sarà valutata al 50% e cioè € 600,00/mq

Per il box si procederà ad assegnare un valore di stima pari ad € 900/mq commerciale

#### **LOTTO A :**

**Appartamento in corte Piano Terra e Piano Primo - mappale n. 242 sub 503  
Autorimessa - mappale n. 242 sub 504**

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE		
Appartamento	Mq 74,48,	x	€ 1.200,00/mq	=	€ 89.376,00	+	
Porzione in ristrutturazione	Mq 59,10	x	€ 600,00/mq	=	€ 35.460,00		
autorimessa	Mq 16,00	x	€ 900,00/mq	=	€ 14.400,00		
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A</b>					=	<b>€ 139.236,00</b>	

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

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

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO A	Appartamento in corte - mappale n. 242 sub 503 autorimessa - mappale n. 242 sub 504	€ 139.236,00	x	5%	=	<b>€ 6.961,80</b>

- **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;

#### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

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

Redazione C.E. in Sanatoria/spese tecniche	€	1.400,00	+
Sanzione amministrativa Sanatoria	€	1.000,00	=
Presentazione nuova scheda catastale	€	450,00	
<b>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</b>	<b>€</b>	<b>2.850,00</b>	

#### **ONERI DI BONIFICA Eternit copertura Box**

Si è considerata una superficie di circa 20 mq di lastre di eternit da smaltire,tenendo conto anche della sovrapposizione delle lastre e dell'altezza a cui sono posizionate, per il cui smaltimento, comprese le pratiche Asll ed il conferimento nelle apposite discariche autorizzate si è identificato un costo **a forfait di circa € 3.000,00**

<b>Totale costi di regolarizzazione (€ 2.850,00 + € 3.000,00)</b>	<b>€</b>	<b>5.850,00</b>
---	----------	-----------------

- i. Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;**

Il valore finale del lotto oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€	139.236,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€	6.971,80	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE	=	€	5.850,00	=
<b>VALORE FINALE LOTTO A</b>	=	<b>€</b>	<b>126.414,20</b>	

Diconsi Euro centoventiseimilaquattrocentoquattordici/20

Che arronderemo a **€ 126.500,00 euro centoventiseimilacinquecento/00**

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

La quota di proprietà oggetto di Pignoramento è la piena proprietà

- J) 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;**

Vedi allegato n. 8 – Relazione fotografica.

- k) Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell' udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell' incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le**

**autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall' esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l' esperto dovrà nell' elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell' esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell' espletamento dell' incarico;**

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati depositati in data 01.07.2025.

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

Copia della perizia di stima è stata inviata sia all' Esecutata - mediante Raccomandata A.R. - sia al Procedente, in questo caso via posta elettronica certificata (vedi allegato n. 11 - Ricevute di avvenuto invio copia perizia alle parti).

- M) Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l' esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richiesta immediata di istruzioni al G.E. per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal G.E.; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell' unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;**

Il Sottoscritto C.T.U., nel corso delle operazioni di stima, non ha ricevuto richieste di sospensione delle stesse né da parte del debitore né da parte dei creditori.

- N) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell' elaborato senza l' indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l' identità di quest' ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

Viene prodotta copia della perizia in conformità a quanto stabilito dalla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008 - vedi allegato n. 12.

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

Il Sottoscritto C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, ha provveduto, in collaborazione con il Custode, Sig. Francesco Buzzoni dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) alla compilazione della check list, che si allega alla presente relazione di stima (vedi allegato n. 13). Si allega, inoltre, documento riassuntivo degli identificativi catastali dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 14).

- P) Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.**

Di seguito l' elenco della documentazione allegata alla relazione tecnica di stima:

Allegato n. 1	Atto di Pignoramento
Allegato n. 2	Nota Trascrizione Pignoramento
Allegato n. 3	Certificazione Notarile
Allegato n. 4 e n. 4bis	Visure Storiche per immobile
Allegato n. 5 e n.5 bis	Richiesta di Accesso agli Atti/P.Edilizie
Allegato n. 6	Estratto PGT
Allegato n. 7	Verbale sopralluogo
Allegato n. 8	Relazione fotografica
Allegato n. 9	Schede Catastali
Allegato n. 10 e 10 bis	Atti di Provenienza
Allegato n. 11	Ricevute avvenuto invio copia perizia alle Parti
Allegato n. 12	Copia perizia ex G.U. 47/2008
Allegato n. 13	Check List
Allegato n. 14	Riassuntivo identificativi catastali

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

Il C.T.U., Arch. Massimiliano Annoni, sarà presente all' udienza del 16.12.2025.

Malnate (Va), 25.06.2025

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