

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. Imm. 366/2017 + 63/2018
Giudice Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

[REDACTED]
contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, ad espletamento dell'incarico conferito dal Giudice con il Decreto in data 18 aprile 2019, accettato con giuramento trasmesso in Cancelleria il 23 aprile 2019, così rispondo, nel medesimo ordine di proposizione, alle domande del quesito.

Sono state eseguite ricerche ed accessi nei pubblici uffici di Varese quali Catasto Fabbricati e Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso l'ufficio di Edilizia Privata del comune Castronno, l'ufficio anagrafe del comune di Gazzada Schianno, svolto accesso in loco, per la visione dell'immobile, rilievi metrici e scatti fotografici.

Carattere corsivo riporta al testo integrale delle domande nel decreto 18 aprile 2019 e nel seguito le inerenti risposte.

A) provvedere a dare comunicazione, anche via e mail, al Custode dell'incarico ricevuto e 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)

Il 19 aprile 2019 il Custode Giudiziario GIVG mi ha informato della nomina e di aver già fissato data di accesso per il giorno 9 maggio 2019 di cui ne ho preso nota, al quale il 6 maggio 2019 ho trasmesso le planimetrie catastali. Accesso poi svolto il 24 maggio 2019 per mio personale disguido.

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:



E' stato dato preliminare esame all'atto di pignoramento e alla documentazione ipocatastale, anche con controlli ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per ogni necessario accertamento e per ricerche sulla storia ventennale. Copia dell'atto notarile di acquisto era già stato acquisito per altra procedura esecutiva (n. 263/2009).

E' stata verificata:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

La documentazione in atti è costituita da pignoramento immobiliare in data 16 ottobre 2017 contro [REDACTED], depositato presso la casa comunale di Gazzada Schianno il 18 ottobre 2017, trascritto in data 15 novembre 2017 numeri 20914/14166, nel quale è descritta la quota di un mezzo di tre unità immobiliari in Castronno, mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 529 e 6646 sub. 24, (relativo a procedura esecutiva 366/2017) e pignoramento in data 22 gennaio 2017 contro [REDACTED], depositato presso la casa comunale di Gazzada Schianno in data 31 gennaio 2018, trascritto in data 5 marzo 2018 numeri 3965/2826, nel quale è descritta la quota di un mezzo di tre unità immobiliari in Castronno, mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 529 e 6646 sub. 24, (relativo a procedura esecutiva 63/2018).

Il fascicolo della procedura 63/2018 è stato riunito al fascicolo 366/2017 per disposizione del Presidente del Tribunale di Varese in data 4 maggio 2018. Agli atti vi è certificato notarile in data 9 gennaio 2108 del notaio dott. Giuseppe Tucci di Grosseto.

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

L'oggetto di pignoramento è costituito dalla quota di un mezzo della piena proprietà di beni immobili posti nel compendio immobiliare sito in comune di Castronno denominato Corte Gabri, precisamente nell'Edificio A di unità ad uso negozio mappale 6646 sub. 6, unità ad uso appartamento mappale 6646 sub. 529 e box autorimessa mappale 6646 sub. 24, corretta ed esatta individuazione come riportata dai dati catastali e registri immobiliari.

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

I dati catastali effettivamente risultanti dei beni immobili oggetto di espropriazione sono i seguenti.

Catasto Fabbricati - Comune di Castronno

Intestati

[REDACTED] nato a Varese il 9 febbraio 1971 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni



██████████ nata a Varese il 5 ottobre 1967 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Dati identificativi e di classamento

Foglio 7 mappale 6646 sub. 6 via Roma 41/B Piano T-S1 Categoria C/1 Classe 4 Consistenza 54 m² Superficie Catastale Totale 77 m² Rendita € 2.033,08

Foglio 7 mappale 6646 sub. 24 via Roma 41 Piano S1 Categoria C/6 Classe 9 Consistenza 33 m² Superficie Catastale Totale 38 m² Rendita € 86,92

Foglio 7 mappale 6646 sub. 529 via Roma 41/A Piano T Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 2 vani Superficie Catastale Totale 45 m² Totale escluse aree scoperte 39 m² Rendita € 170,43

E' stata acquisita la copia delle tre planimetrie catastali Protocollo VA0276903 in data 21 novembre 2005 delle unità sub. 6 e sub. 24 e protocollo VA0089259 in data 30 maggio 2013 dell'unità sub. 529, che descrivono in modo corretto gli immobili, nonché di Elaborato Planimetrico medesimo protocollo VA0276903 presentato in data 21 novembre 2005 ed elenco subalterni.

Unità immobiliari parte di fabbricato di tipologia condominiale identificato a Catasto Terreni col mappale 6646 Ente Urbano della superficie di Are 26,25, per Tipo Mappale in data 23 agosto 2005 protocollo VA0139726 con fusione dei mappali 396, 1761, 1761 sub. 2, 2312, 6633, 6640, 6634, 2386, 2387, 2387 sub. 2, 6644, 2826, 6635, 6398, 6400.

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

Acquisto dei signori ██████████ e ██████████ con atto in data 9 marzo 2006 repertorio 156414/13165 a rogito della dott.ssa Nicoletta Ferrario, registrato a Gallarate il 14 marzo 2006 al numero 1124 serie 1T, trascritto a Varese il 15 marzo 2006 ai numeri 6055/3468.

Atto di acquisto che riporta il seguente patto speciale.

Si dà atto che esiste e deve esistere servitù di passo carraio e pedonale nonché di posa di tubazioni di qualsiasi natura e di allacciamento alle reti esistenti a carico del cortile comune, identificato a parte del mappale 6646 e precisamente nella porzione indicata con perimetro rosso nella planimetria allegata al Regolamento di condominio di cui infra, ed a favore dei mappali 6404, 6403, 5206, 5323, 5204, 5227, 4577, 4575 di residua proprietà di parte venditrice.

Parte acquirente ha dichiarato di conoscere le disposizioni relative alle parti comuni, alle spese condominiali, alle servitù, vincoli ed oneri ivi citate, alla nomina dell'amministratore del condominio ed in genere agli obblighi, oneri, divieti e servitù, relativi al complesso ed alle singole unità.



Il Regolamento di condominio con unite tabelle millesimali e planimetria relativa, in unico fascicolo, è stato allegato sotto la lettera "C" all'atto in data 13 gennaio 2006 repertorio numero 155808/12997 a rogito della dott. Nicoletta Ferrario registrato a Gallarate il 18 gennaio 2006 al numero 196 serie 1T, trascritto a Varese il 19 gennaio 2006 ai numeri 1274/666.

Sulle unità in oggetto risultano le seguenti competenze millesimali:

Tabella "A": Millesimi 33,67 per sub. 6, millesimi 23,96 per sub. 7 (ora sub. 529) e millesimi 9,10 per il sub. 24;

Tabella "B": millesimi 53,46 per il sub. 6, millesimi 38,03 per il sub. 7 (ora sub. 529) e millesimi 14,44 per il sub. 24.

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

Immobili in comproprietà per la quota di un mezzo ciascuno tra i signori [REDACTED] e [REDACTED], acquistati in regime di separazione dei beni.

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

Unità immobiliari parte di fabbricato di tipologia condominiale identificato a Catasto Terreni col mappale 6646 Ente Urbano della superficie di Are 26,25, per Tipo Mappale in data 23 agosto 2005 protocollo VA0139726 con fusione dei mappali 396, 1761, 1761 sub. 2, 2312, 6633, 6640, 6634, 2386, 2387, 2387 sub. 2, 6644, 2826, 6635, 6398, 6400.

Storia ventennale di ogni singolo mappale

Il mappale 6646 di Are 2,50 è derivato dal mappale 6402 a sua volta derivato dal frazionamento in data 24 febbraio 2000 n. 4407.3/2000 del mappale 2310 di Are 10,40, che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto della società venditrice [REDACTED] del mappale 2310 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita in data 7 ottobre 1991 repertorio n. 542387 del dott. Biagio Favuzza, trascritto a Varese il 7 novembre 1991 ai numeri 13902/9945.

Mappale 396 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto



meccanografico in data 3 dicembre 1984

Acquisto della società venditrice [REDACTED] da [REDACTED] con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11918/7411. Mappale pervenuto alla signora [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta in data 10 dicembre 1992 registrata a Varese il 9 giugno 1993 al numero 647 volume 1993 trascritta a Varese il 10 agosto 2002 ai numeri 16427/11123.

Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3631/2609.

Mappale 1761 sub. 2 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto della società venditrice [REDACTED] da [REDACTED] con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11918/7411. Mappale pervenuto alla signora [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta in data 10 dicembre 1992 registrata a Varese il 9 giugno 1993 al numero 647 volume 1993 trascritta a Varese il 10 agosto 2002 ai numeri 16427/11123.

Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3631/2609.

Mappale 2312 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto della società venditrice [REDACTED] del mappale 2312 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita in data 7 ottobre 1991 repertorio n. 542387 del dott. Biagio Favuzza, trascritto a Varese il 7 novembre 1991 ai numeri 13902/9945.

Il mappale 6633 deriva dalla particella 2313 a seguito di Tipo Mappale in data 20 luglio 2005 protocollo VA0172609, che risulta identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto della società venditrice [REDACTED] da Cervini Antonia con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11918/7411. Mappale pervenuto alla signora [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta in data 10 dicembre 1992 registrata a Varese il 9 giugno 1993 al numero 647 volume 1993 trascritta a Varese il 10 agosto 2002 ai numeri 16427/11123.

Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3631/2609.

Il mappale 6640 deriva dal mappale 6639 a seguito del frazionamento 23 agosto 2005 protocollo VA0139726, mappale 6639 che deriva dalla particella 2314 a seguito di Tipo Mappale in data 3 aprile 2000 protocollo n. 122752, mappale 2314 che risulta identificato a Catasto Terreni fin



dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto del mappale 2314 da parte della società venditrice [REDACTED] dai signori [REDACTED] con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11919/7412. Mappale pervenuto ai signori [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta in data 18 gennaio 1999 registrata a Varese il 23 maggio 2000 al numero 585 volume 2000 trascritta a Varese il 3 giugno 2004 ai numeri 12826/7847. Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3632/2610.

Il mappale 6634 deriva dal mappale 2315 a seguito di variazione del 20 luglio 2005 protocollo VA0172609, particella che risulta identificata a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto del mappale 2315 da parte della società venditrice [REDACTED] del mappale 2310 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita in data 7 ottobre 1991 repertorio n. 542387 del dott. Biagio Favuzza, trascritto a Varese il 7 novembre 1991 ai numeri 13902/9945.

Mappale 2386 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto della società venditrice [REDACTED] del mappale 2386 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita in data 7 ottobre 1991 repertorio n. 542387 del dott. Biagio Favuzza, trascritto a Varese il 7 novembre 1991 ai numeri 13902/9945.

Mappale 2387 sub. 2 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto della società venditrice [REDACTED] dai signori [REDACTED] con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11919/7412.

Mappale pervenuto ai signori [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta in data 18 gennaio 1999 registrata a Varese il 23 maggio 2000 al numero 585 volume 2000 trascritta a Varese il 3 giugno 2004 ai numeri 12826/7847.

Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3632/2610.

Il mappale 6644 deriva dal mappale 6405 a seguito del frazionamento in data 23 agosto 2005 protocollo VA0139726 la quale è derivata dal mappale 2311 a seguito del frazionamento del 24 febbraio 2000 protocollo 4407.4/2000, mappale 2311 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto del mappale 6405 da parte della società venditrice [REDACTED]



██████████ dai signori ██████████
██████████ con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11919/7412. Mappale pervenuto ai signori ██████████
██████████ per successione di ██████████ deceduta in data 18 gennaio 1999 registrata a Varese il 23 maggio 2000 al numero 585 volume 2000 trascritta a Varese il 3 giugno 2004 ai numeri 12826/7847. Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3632/2610.

Mappale 2826 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984. Acquisto da parte della società venditrice ██████████
██████████ dalla signora ██████████ con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11918/7411. Mappale pervenuto alla signora ██████████ per successione di ██████████
██████████ deceduta in data 10 dicembre 1992 registrata a Varese il 9 giugno 1993 al numero 647 volume 1993 trascritta a Varese il 10 agosto 2002 ai numeri 16427/11123. Eredità accettata in forma tacita con trascrizione in data 28 febbraio 2018 numeri 3631/2609.

Il mappale 6635 deriva dal mappale 3026 a seguito di variazione del 20 luglio 2005 protocollo VA0172609 che risulta così identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984. Acquisto della società venditrice ██████████
██████████ del mappale 3026 dai signori ██████████ con atto di compravendita in data 7 ottobre 1991 repertorio n. 542387 del dott. Biagio Favuzza, trascritto a Varese il 7 novembre 1991 ai numeri 13902/9945.

Il mappale 6398 deriva dal mappale 395 a seguito del frazionamento del 24 febbraio 2000 numero 4407.2/2000 mappale che risulta identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984. Acquisto da parte della società venditrice ██████████
██████████ del mappale 6398 dalle signore ██████████ con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11917/7410. Mappale 395 che era pervenuto alle signore ██████████
██████████ per la quota di un sesto ciascuna per successione di ██████████ deceduto il 30 agosto 1977 registrata a Varese il 13 febbraio 1998 al numero 156/1998 trascritta a Varese il 10 agosto 2002 ai numeri 16394/11090. Acquisto di ██████████
██████████ dalle signore ██████████ dei mappali 395 e 397 con atto in data 1 giugno 1962 repertorio n. 2133/165 del dott. Guido Zafferri trascritto a Varese il 6 giugno



1962 ai numeri 4113/3589. Atto nel quale la signora [REDACTED] è stata repertoriata col nome [REDACTED].

Il mappale 6400 deriva dal mappale 397 a seguito del frazionamento del 24 febbraio 2000 numero 4407.1/2000 mappale che risulta identificato a Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico in data 3 dicembre 1984.

Acquisto da parte della società venditrice [REDACTED] del mappale 6400 dalle signore [REDACTED] con atto in data 4 luglio 2000 repertorio n. 115033 della dott. Nicoletta Ferrario trascritto a Varese il 19 luglio 2000 ai numeri 11917/7410.

Mappale 397 che era pervenuto alle signore [REDACTED] per la quota di un sesto ciascuna per successione di [REDACTED] deceduto il 30 agosto 1977 registrata a Varese il 13 febbraio 1998 al numero 156/1998 trascritta a Varese il 10 agosto 2002 ai numeri 16394/11090.

Acquisto di [REDACTED] dalle signore [REDACTED] dei mappali 395 e 397 con atto in data 1 giugno 1962 repertorio n. 2133/165 del dott. Guido Zafferri trascritto a Varese il 6 giugno 1962 ai numeri 4113/3589. Atto nel quale la signora [REDACTED] è stata repertoriata col nome [REDACTED].

- 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

Storia dalla quale risulta passaggio per successione in morte di Broggin Clorinda apertasi il 18 gennaio 1999 e [REDACTED] deceduta il 10 dicembre 1992 per le quali risultano trascritte accettazioni di eredità in forma tacita.

Non risulta trascritta accettazione di eredità del sig. [REDACTED], deceduto il 30 agosto 1977, oltre il ventennio, che pertanto si rileva non ricadente nella casistica richiesta.



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

a. la regolarità edilizia e urbanistica

Unità immobiliari poste nel fabbricato "A" per il quale il comune di Castronno ha rilasciato Concessione Edilizia in data 29 aprile 2003 pratica edilizia 8/2003 prot. 719R, e successive;

Denuncia di Inizio Attività in data 9 novembre 2004 pratica edilizia 120/2004 per varianti in corso d'opera;

Denuncia di Inizio Attività in data 16 novembre 2004 pratica edilizia 126/2004 per recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente;

Denuncia di Inizio Attività in data 23 giugno 2005 pratica edilizia 65/2005 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio e negozio con opere edili

Precisato che in data 9 ottobre 2003 è stata presentata comunicazione di inizio lavori pratica edilizia 8/2003 (lavori iniziati in data 6 ottobre 2003) e che in data 20 dicembre 2005 è stata presentata dichiarazione di fine lavori (lavori ultimati in data 19 dicembre 2005).

Per unità immobiliare mappale 6646 sub. 529 (appartamento già ufficio) non risulta istanza di conversione d'uso. In data 19 luglio 2011 è stata depositata S.C.I.A. protocollo 6570 non per variazione urbanistica ma per utilizzo dell'unità come unità ricettiva non alberghiera.

Tra autorimessa e sgombero nel sottoterraneo è stata aperta una porta.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio immobile posto in zona definita comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali disomogenee a densità medio massa, disciplinata dall'articolo 21 del Piano delle Regole il quale tra l'altro riporta: Tali ambiti sono caratterizzati da aree urbanizzate mediamente sature dal punto di vista edilizio, occupate da insediamenti residenziali di recente impianto, che presentano qualche possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Sono costituiti da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, dove prevalgono fabbricati a centro lotto, ossia ville e palazzine.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

In data 23 novembre 2007 protocollo 9337 il comune di Castronno ha rilasciato il certificato di agibilità.

c. i costi delle eventuali sanatorie

Al fine della regolarità edilizia sia per la conversione d'uso da ufficio ad appartamento, previa verifica delle norme urbanistiche ed igienico sanitarie, che per l'apertura di porta e posa di pareti in cartongesso nello sgombero, sentito l'ufficio tecnico comunale, dovrà essere presentata C.I.L.A. per sanatoria con corresponsione della sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva con sanzione, compenso per il tecnico, Cassa di previdenza ed IVA totali € 3.000,00.

Nell'autorimessa sono stati posati divisori in cartongesso che dovranno essere rimossi in quanto tale unità, anche per il rispetto degli standard urbanistici, deve essere utilizzata solo per ricovero di automezzi.

Spesa complessiva, rimozione, trasporto, smaltimenti ed IVA, circa € 1.000,00.

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

Nulla al riguardo

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Nulla 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.

Da controllo presso il competente ufficio amministrativo comunale, non sono risultati vincoli.

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

Durante l'accesso svolto con il custode giudiziario il giorno 24 maggio 2019 è stata verificata la consistenza e l'esatta identificazione delle unità immobiliari in oggetto.

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

Sono state rilevate misure dei vari locali ed ambienti e le altezze interne e scattate fotografie sia esterne che interne.

c. accertare lo stato di conservazione

Unità immobiliari apparse in normale stato di conservazione.

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

E' stata verificata la corrispondenza rispetto:

- ai progetti depositati in comune;
- alle schede catastali

Si rileva che le planimetrie catastali descrivono in modo corretto le tre unità, mentre a livello urbanistico per l'unità mappale 6646 sub. 529 dovrà essere presentata sanatoria per conversione d'uso da ufficio ad appartamento, previa verifica del rispetto delle normative urbanistiche e igienico sanitarie.

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

In data 1 settembre 2007 è stato stipulato contratto di locazione tra i proprietari [REDACTED] e la società [REDACTED], in persona del legale rappresentante Davide Bassani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese in data 23 gennaio 2008 n. 40 serie 3T, dell'immobile in via Roma 41/B con estremi catastali foglio 7 mappale 6646 sub. 6 della superficie di circa 130 mq di cui 32 al piano terreno adibiti ad uso commerciale e 98 mq al piano seminterrato adibiti a negozio per la durata dal 1 settembre 2007 al 31 agosto 2013, contratto al quale sono state allegare le planimetrie catastali del negozio e sgombero al seminterrato mappale 6646 sub. 6 e dell'autorimessa mappale 6646 sub. 24.

Per l'appartamento ex ufficio è stata depositata al comune di Castronno in data 19 luglio 2011 protocollo 6570 S.C.I.A. Modello A per attività ricettiva non alberghiera (es. case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per le vacanze, rifugi alpinistici ed escursionistici). Pertanto unità utilizzata da terzi per brevi soggiorni e attività di affittacamere. Con S.C.I.A. in data 17 gennaio 2019 protocollo 171 la signora [REDACTED] è subentrata al sig. [REDACTED] nella gestione dell'attività ricettiva "Foresteria" insediata nei locali di via Roma 41/A catastalmente distinti al Foglio 7 mappale 6646 sub. 529 con decorrenza dal 1 gennaio 2019.

Non risulta la trascrizione di provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

*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 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***

Durante l'accesso, il Custode Giudiziario G.I.V.G. ha informato il presente sig. [REDACTED] al riguardo della possibilità di depositare istanza di conversione, come peraltro risulta anche dal relativo verbale.

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Il preventivo spese condominiali gestione anno 2019 per la proprietà Bassani e Ponti è di complessivi € 839,53.

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)

Da bilanci acquisiti dall'amministratrice non sono risultate spese insolute, anzi un piccolo credito di € 6,75.

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

Nel corso dell'accesso col Custode giudiziario, l'unità negozio mappale 6646 sub. 6 e autorimessa mappale 6646 sub. 24 sono apparsi occupati ed utilizzati.

In data 1 settembre 2007 è stato stipulato contratto di locazione tra i proprietari [REDACTED] e [REDACTED] e la società Athix srl, in persona del legale rappresentante Bassani Davide, contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese in data 23 gennaio 2008 numero 40 serie 3T. Durata dal 1 settembre 2007 al 31 agosto 2013. E' previsto che la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/78.

Da accesso svolto presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che in termini fiscali la scadenza di tale contratto è stata il 31 agosto 2013.

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

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

A nome di [REDACTED] e [REDACTED] non risultano trascritte domande giudiziali.

Presso la Cancelleria del Tribunale di Varese fino alla data del 13 maggio 2019 non sono risultate domande trascritte.

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

Nulla al riguardo.

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 in specie le limitazioni previste in tema di trattamento di dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune il 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

Unità immobiliari non abitate dagli esecutati come da certificati di residenza storici acquisiti presso il comune di Gazzada Schianno ove gli stessi risiedono e certificato di stato di famiglia.



E' stato acquisito estratto per riassunto dell'atto di matrimonio celebrato in data 10 maggio 2003 a Comignago (NO), nel quale sono riportate le seguenti annotazioni.

Con dichiarazione resa nell'atto del matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 26 novembre 2007 repertorio 3462/1820 del notaio Monica Ray è stato costituito fondo patrimoniale.

Dalla svolta ricerca ipotecaria, considerato che tale formalità non è risultata nella certificazione agli atti, è risultato che è riferita ad altri immobili rispetto a quelli qui in esame.

Non risultano trascritti provvedimenti o accordi di separazione/divorzio.

*l) predisporre la **Relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un 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:*

Viene predisposto un unico lotto di vendita, in quanto unità con impianti comuni (elettrico, idrico, gas, riscaldamento) e tra loro separate solo da semplici tavolati, in origine realizzate per costituire unità operativa ed adiacente ufficio, il quale, anche se attualmente è usato per alloggio temporaneo di persone, non dispone di alcuni requisiti, quali la mancanza nel vano utilizzato come cucina di impianti e scarichi e nello stesso vi è una vetrina in luogo di finestra.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Nel comune di Castronno, nel compendio immobiliare denominato "Corte Gabri", precisamente nell'Edificio A

- unità immobiliare composta da un locale a uso negozio a piano terra, con piccolo portichetto esterno ed area adiacente, con annessi e pertinenziali sgombero e wc a piano interrato, piani tra loro collegati con scala propria interna, così censita nel Catasto Fabbricati:

Foglio 7 mappale 6646 sub. 6 via Roma 41/B Piano T-S1 Categoria C/1 classe 4 Consistenza m² 54 Superficie Catastale Totale m² 77 Rendita € 2.033,08

- unità immobiliare ad uso appartamento (ex ufficio) a piano terra composta da vano utilizzato come cucina, spazio di disimpegno, bagno, camera, con annessi portico ed area pertinenziale, così censita nel Catasto Fabbricati:

Foglio 7 mappale 6646 sub. 529 via Roma 41/A Piano T Categoria A/2 classe 3 Consistenza vani 2,0 Superficie Catastale Totale m² 45 Totale escluse aree scoperte 39 m² Rendita € 170,43



- box autorimessa a piano interrato così censito nel Catasto Fabbricati:
Foglio 7 mappale 6646 sub. 24 via Roma 41 Piano S1 Categoria C/6 classe
9 Consistenza m² 33 Superficie Catastale Totale m² 38 Rendita € 86,92

Beni immobili intestati a Catasto Fabbricati ai seguenti nominativi:

██████████ nato a Varese il 9 febbraio 1971 proprietà per un
mezzo in regime di separazione dei beni

██████████ nata a Varese il 5 ottobre 1967 proprietà per un mezzo in
regime di separazione dei beni.

Unità censite per denuncia presentata in data 21 novembre 2005 protocollo
VA0276903 (per unità 6646 sub. 6 e sub. 24) e per variazione in data 30
maggio 2013 protocollo VA0089259 (per unità 6646 sub. 529).

Confini

Della porzione a piano terra dell'unità 6646 sub. 6: area comune, unità 6646
sub. 529, vano scala ed ascensore;
della porzione a piano interrato dell'unità 6646 sub. 6; unità 6646 sub. 16,
vano scala ed ascensore, unità 6646 sub. 24, mura perimetrali dell'unità;
dell'unità mappale 6646 sub. 529: unità 6646 sub. 6, area e spazi comuni;
dell'unità mappale 6646 sub. 24: corsello di accesso comune, unità 6646
sub. 37, muro perimetrale, unità 6646 sub. 6, vano scala ed ascensore
comune.

E' stata acquisita copia delle planimetrie delle tre unità immobiliari ed
elaborato planimetrico dalla cui verifica è risultata la conformità catastale dei
beni oggetto di stima anche alla luce del d.l. 78 del 31 maggio 2010 e legge
122 del 30 luglio 2010, per cui non risulta necessità di regolarizzazione.

e, in particolare,

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

Il diritto pignorato è la 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 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*

Indirizzo: Castronno via Roma 41 (sub. 24) n. 41/A (sub. 529) 41/B (sub. 6).

Superfici complessive



Unità negozio e sgombero con servizio P-S1 mappale 6646 sub. 6

Superficie complessiva m² 77

Appartamento ex ufficio piano terra mappale 6646 sub. 529

Superficie complessiva m² 45

Autorimessa mappale 6646 sub. 24. Superficie complessiva m² 38

Estremi catastali

Intestata

██████████ nato a Varese il 9 febbraio 1971 Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

██████████ nata a Varese il 5 ottobre 1967 Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Dati identificativi e di classamento

Del negozio

Foglio 7 mappale 6646 sub. 6 via Roma 41/B Piano T-S1 Categoria C/1 classe 4 Consistenza m² 54 Superficie Catastale Totale m² 77 Rendita € 2.033,08

Dell'appartamento

Foglio 7 mappale 6646 sub. 529 via Roma 41/A Piano T Categoria A/2 classe 3 Consistenza vani 2,0 Superficie Catastale Totale m² 45 Totale escluse aree scoperte 39 m² Rendita € 170,43

Dell'autorimessa

Foglio 7 mappale 6646 sub. 24 via Roma 41 Piano S1 Categoria C/6 classe 9 Consistenza m² 33 Superficie Catastale Totale m² 38 Rendita € 86,92

Unità censite per denuncia presentata in data 21 novembre 2005 protocollo VA0276903 (per unità 6646 sub. 6 e sub. 24) e per variazione in data 30 maggio 2013 protocollo VA0089259 (per unità 6646 sub. 529).

Confini

Della porzione a piano terra dell'unità 6646 sub. 6: area comune, unità 6646 sub. 529, vano scala ed ascensore;

della porzione a piano interrato dell'unità 6646 sub. 6; unità 6646 sub. 16, vano scala ed ascensore, unità 6646 sub. 24, mura perimetrali dell'unità;

dell'unità mappale 6646 sub. 529: unità 6646 sub. 6, area e spazi comuni;



dell'unità mappale 6646 sub. 24: corsello di accesso comune, unità 6646 sub. 37, muro perimetrale, unità 6646 sub. 6, vano scala ed ascensore comune.

Millesimi

Sulle unità in oggetto risultano le seguenti competenze millesimali

Tabella "A": Millesimi 33,67 per sub. 6, Millesimi 23,96 per sub. 7 (ora sub. 529), Millesimi 9,10 per sub. 24

Tabella "B": Millesimi 53,46 per sub. 6, Millesimi 38,03 per sub. 7 (ora sub. 529), Millesimi 14,44 per sub. 24

Immobile di attuale proprietà di persone private e che pertanto ai fini della vendita sono esenti da imposta IVA come disposto dall'articolo 10 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 modificato con Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83, articolo 9, in vigore dal 12 agosto 2012, operazioni esenti da imposta, in particolare punto 8 bis, esente da opzione IVA. Non può sussistere la possibilità dell'opzione IVA anche perché sono già trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione.

- 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 di atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85

Unità costruite successivamente al 2 settembre 1967.

- accertamento per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della 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 è 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

Unità immobiliari poste nel fabbricato "A" per il quale il comune di Castronno ha rilasciato Concessione Edilizia in data 29 aprile 2003 pratica edilizia 8/2003 prot. 719R, e successive;

Denuncia di Inizio Attività in data 9 novembre 2004 pratica edilizia 120/2004 per varianti in corso d'opera;

Denuncia di Inizio Attività in data 16 novembre 2004 pratica edilizia



126/2004 per recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente;
Denuncia di Inizio Attività in data 23 giugno 2005 pratica edilizia 65/2005 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio e negozio con opere edili.

Precisato che in data 9 ottobre 2003 è stata presentata comunicazione di inizio lavori pratica edilizia 8/2003 (lavori iniziati in data 6 ottobre 2003) e che in data 20 dicembre 2005 è stata presentata dichiarazione di fine lavori (lavori ultimati in data 19 dicembre 2005).

Per unità immobiliare mappale 6646 sub. 529 (appartamento già ufficio) non risulta istanza di conversione d'uso. La S.C.I.A. depositata in data 19 luglio 2011 protocollo 6570 non è stata presentata per variazione urbanistica ma per utilizzo dell'unità come unità ricettiva non alberghiera.

Tra autorimessa e sgombero nel sottoterraneo è stata aperta una porta.

Al fine della regolarità edilizia sia per la conversione d'uso che per l'apertura di porta e posa di pareti in cartongesso nello sgombero, sentito l'ufficio tecnico comunale, dovrà essere presentata C.I.L.A. per sanatoria con corresponsione della sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva con sanzione, compenso per il tecnico, Cassa di previdenza ed IVA totali € 3.000,00.

Nell'autorimessa sono stati posati divisori in cartongesso che dovranno essere rimossi in quanto tale unità, anche per il rispetto degli standard urbanistici, deve essere utilizzata solo per ricovero di automezzi. Spesa complessiva, rimozione, trasporto, smaltimenti ed IVA, circa € 1.000,00.

- allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85

Non necessario in quanto l'area pertinenziale è parte dell'unità immobiliare censita a Catasto dei Fabbricati ed in ogni caso è di superficie inferiore a 5.000 m²

b) sommaria descrizione del bene

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

Descrizione Commerciale dell'unico lotto

Beni immobili posti nel compendio immobiliare sito in comune di Castronno denominato [REDACTED], precisamente nell'Edificio A di unità ad uso



negozio mappale 6646 sub. 6, unità ad uso appartamento mappale 6646 sub. 529 e box autorimessa mappale 6646 sub. 24, corretta ed esatta individuazione come riportata dai dati catastali e registri immobiliari.

Negozio mappale 6646 sub. 6

Unità negozio costituita a piano terra da unico ambiente con portico esterno ed adiacente piccola area utilizzata per i contenitori dei rifiuti, al quale si accede dall'antistante area di parcheggio; scala interna pavimentata in metallo conduce al sottostante vano sgombero nel quale vi è un servizio igienico con lavandino e wc.

Superficie commerciale m² 77

Appartamento (ex ufficio) mappale 6646 sub. 529

All'unità ex ufficio ed ora in termini catastali appartamento, si accede passando su area esterna recintata con cancellata e portico formato dal soprastante terrazzo costituito da vano utilizzato come cucina, disimpegno, bagno, camera.

Superficie commerciale m² 45

Autorimessa mappale 6646 sub. 24

Si accede da scivolo che si diparte da ingresso comune dalla retrostante via Milano, con porta basculante metallica, accessibile anche dal vano sottostante al negozio.

Superficie commerciale m² 38

Unità immobiliari in normale stato di manutenzione.

Il negozio e l'appartamento sono posti a piano terra pertanto accessibili anche con sedia a ruote.

c) lo 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

Le unità mappali 6646 sub. 6 (negozio) e 6646 sub. 24 (autorimessa) nell'attuale disponibilità dell'attività del sig. [REDACTED].

L'unità mappale 6646 sub. 529 è nella disponibilità dei proprietari i quali lo affittano per periodi temporanei.

- 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"

Per il negozio e l'autorimessa vi è contratto di locazione dal 1 settembre 2007 al 31 agosto 2013, per il quale, come da accertamento svolto all'Agenzia delle Entrate, non è risultato il pagamento di tassa di proroga.

L'unità mappale 6646 sub. 529 è utilizzata come foresteria con temporaneo utilizzo.



- 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese il 23 gennaio 2008 al n. 40 serie 3T che in copia si allega.

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti
Come da elenco al termine della perizia.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i 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 di condominio trascritti)

Nell'atto di acquisto in data 9 marzo 2006 è riportato il seguente patto speciale.

Si dà atto che esiste e deve esistere servitù di passo carraio e pedonale nonché di posa di tubazioni di qualsiasi natura e di allacciamento alle reti esistenti a carico del cortile comune, identificato a parte del mappale 6646 e precisamente nella porzione indicata con perimetro rosso nella planimetria allegata al Regolamento di condominio di cui infra, ed a favore dei mappali 6404, 6403, 5206, 5323, 5204, 5227, 4577, 4575 di residua proprietà di parte venditrice.

Parte acquirente ha dichiarato di conoscere le disposizioni relative alle parti comuni, alle spese condominiali, alle servitù, vincoli ed oneri ivi citate, alla nomina dell'amministratore del condominio ed in genere agli obblighi, oneri, divieti e servitù, relativi al complesso ed alle singole unità.

Il Regolamento di condominio con unite tabelle millesimali e planimetria relativa, in unico fascicolo, è stato allegato sotto la lettera "C" all'atto in data 13 gennaio 2006 repertorio numero 155808/12997 a rogito della dott. Nicoletta Ferrario registrato a Gallarate il 18 gennaio 2006 al numero 196 serie 1T, trascritto a Varese il 19 gennaio 2006 ai numeri 1274/666.

Non risultano vincoli di natura urbanistica.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

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.

Sull'unità in oggetto, da visure con aggiornamento dei repertori alla data del 12 agosto 2019 sono risultate le seguenti formalità.

Trascrizione in data 10 gennaio 2009 numeri 20227/12370 portante verbale di pignoramento di immobili a favore del sig. ██████████ dipendente da atto del Tribunale di Varese in data 7 luglio 2009 repertorio n. 3621, gravante sulla quota di un mezzo di ██████████ delle unità mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 7 (ora sub. 529) e 6646 sub. 24.

Trascrizione in data 24 marzo 2011 numeri 5165/3020 a favore di ██████████ contro ██████████ relativa a domanda giudiziale per accertamento simulazione atti in data 10 febbraio 2010 repertorio n. 2030/2011 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese gravante sulle unità 6646 sub. 6, 6646 sub. 7 (ora sub. 529) e 6646 sub. 24, senza indicazione di quota, nel cui titolo, per dichiarato errore materiale, è stata indicata data di nascita 9 febbraio 1970.

Trascrizione in data 15 novembre 2017 numeri 20914/14166 portante verbale di pignoramento di immobili a favore di ██████████ dipendente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese in data 30 ottobre 2107 repertorio n. 4259 gravante sulla quota di un mezzo di ██████████ delle unità mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 529 e 6646 sub. 24.

Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23 gennaio 2018 numeri 1118/122 a favore di Banfi Enrica di € 120.000,00 a garanzia della somma di € 120.000,00, dipendente da atto del Tribunale di Varese in data 5 gennaio 2017 repertorio n. 102 gravante sulla quota di un mezzo di ██████████ delle unità mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 529 e 6646 sub. 24.

Trascrizione in data 5 marzo 2018 numeri 3965/2826 portante verbale di pignoramento di immobili a favore di ██████████ dipendente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese in data 31 gennaio 2018 repertorio n. 362 gravante sulla quota di un mezzo di ██████████ delle unità mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 529 e 6646 sub. 24.

Risulta inoltre

Trascrizione in data 28 novembre 2006 numeri 29377/17405 - Atto in data 13 novembre 2006 repertorio 19854 del dott. Carmelo Candore, destinazione per Fini Meritevoli di Tutela ai sensi dell'articolo 2645 Ter Codice Civile, a favore ██████████ e contro ██████████ gravante sui mappali in oggetto, Castronno mappali 6646 sub. 6 (ora sub. 529) sub. 6 e sub. 24. Viene precisato che i beneficiari del



vincolo risultano essere i figli minori [REDACTED]. La durata del vincolo è stata fissata sino al raggiungimento della maggiore età di entrambi i minori e la proprietà e l'amministrazione dei beni vincolati è regolamentata dall'articolo 168 del Codice Civile. A margine risulta annotazione 10525/1595 di inefficacia parziale in seguito ad Atto Giudiziario del Tribunale di Varese del 22 maggio 2015 repertorio 596 la cui sentenza dichiara l'inefficacia dell'atto nei confronti di [REDACTED] in proprio e quale rappresentante della ditta individuale [REDACTED].

f) informazioni sulla regolarità edilizia 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
Immobile costruito a seguito delle seguenti pratiche edilizie.

Unità immobiliari poste nel fabbricato "A" per il quale il comune di Castronno ha rilasciato Concessione Edilizia in data 29 aprile 2003 pratica edilizia 8/2003 prot. 719R, e successive;

Denuncia di Inizio Attività in data 9 novembre 2004 pratica edilizia 120/2004 per varianti in corso d'opera;

Denuncia di Inizio Attività in data 16 novembre 2004 pratica edilizia 126/2004 per recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente;

Denuncia di Inizio Attività in data 23 giugno 2005 pratica edilizia 65/2005 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio e negozio con opere edili

Precisato che in data 9 ottobre 2003 è stata presentata comunicazione di inizio lavori pratica edilizia 8/2003 (lavori iniziati in data 6 ottobre 2003) e che in data 20 dicembre 2005 è stata presentata dichiarazione di fine lavori (lavori ultimati in data 19 dicembre 2005).

Per unità immobiliare mappale 6646 sub. 529 (appartamento già ufficio) non risulta istanza di conversione d'uso. La S.C.I.A. depositata in data 19 luglio 2011 protocollo 6570 non è stata presentata per variazione urbanistica ma per utilizzo dell'unità come unità ricettiva non alberghiera.

Tra autorimessa e sgombero nel sotterraneo è stata aperta una porta.

E' risultata una sostanziale regolarità urbanistica degli immobili, eccezion fatta per apertura di porta tra autorimessa e vano sgombero ed utilizzo dell'ufficio per attività di affittacamere.

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

In data 23 novembre 2007 protocollo 9337 il comune di Castronno ha rilasciato il certificato di agibilità.

- potenzialità edificatorie del bene

La capacità edificatoria dell'area è stata interamente utilizzata per la costruzione del fabbricato.



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

Al fine della regolarità edilizia sia per la conversione d'uso che per l'apertura di porta e posa di pareti in cartongesso nello sgombero, sentito l'ufficio tecnico comunale, dovrà essere presentata C.I.L.A. per sanatoria con corresponsione della sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva con sanzione, compenso per il tecnico, Cassa di previdenza ed IVA totali € 3.000,00.

Nell'autorimessa sono stati posati divisori in cartongesso che dovranno essere rimossi in quanto tale unità, anche per il rispetto degli standard urbanistici, deve essere utilizzata solo per ricovero di automezzi. Spesa complessiva, rimozione, trasporto, smaltimenti ed IVA, circa € 1.000,00.

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 energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia

Attestato di Prestazione energetica non esistente in quanto l'atto di acquisto dei proprietari è stato stipulato prima di entrata in vigore della norma per sua allegazione all'atto di vendita.

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

Unità immobiliari in complesso edilizio realizzato con cura ed attenzione nell'ambientazione e nelle finiture, con antistante spazio per parcheggio.

Superfici delle singole unità

Unità negozio e sgombero con servizio P-S1 mappale 6646 sub. 6

	Netta m ²	Lorda m ²	Parametro	m ² parametrati
Negozi	32,00			
Negozi		38,00	1,00	38,00
Portico		6,00	0,25	1,50

Area nuda		3,00	0,10	0,30
Sgombero S1	67,00			
Sgombero S1		74,00	0,50	37,00
			Totale m ²	76,80

Superficie complessiva m² 77

Appartamento ex ufficio piano terra mappale 6646 sub. 529

	Netta m ²	Lorda m ²	Parametro	m ² parametrati
Cucina/disim.	11,71			
Bagno	4,07			
Sogg./camera	20,00			
Intera unità		39,00	1,00	39,00
Portico		12,00	0,25	3,00
Area nuda		30,00	0,10	3,00
			Totale m ²	45,00

Superficie complessiva m² 45

Autorimessa mappale 6646 sub. 24

	Netta m ²	Lorda m ²	Parametro	m ² parametrati
Autorimessa	32,00	38,00	1,00	38,00

Superficie complessiva m² 38

Attribuzione di superfici lorde commerciali (SEL) con riferimento a parametri portati dal DPR 138/1998.

Negoziò mappale 6646 sub. 6

Unità negozio costituita a piano terra da unico ambiente con portico esterno ed adiacente piccola area utilizzata per i contenitori dei rifiuti, al quale si accede dall'antistante area di parcheggio, superata porta metallica con vetri, rifinito con vetrine in metallo e superiore mezzaluna, pavimento in ceramica, persiane in legno ad ante e portichetto pavimentato con piastrelloni in gres ceramico; una scala interna pavimentata in metallo conduce al sottostante vano sgombero nel quale vi è un servizio igienico con lavandino e wc il quale per lo scarico utilizza un Sanitrit che convoglia le acque in tubo che confluisce in condotta fognaria presente nel plafone dello sgombero, ambienti tutti con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte di ingresso dall'esterno non hanno la battuta inferiore, fonte di possibile ingresso di acqua in giorni di pioggia. La fuga di alcune piastrelle nello sgombero, zona bagno, sono più scure per possibili infiltrazioni di acqua in giorni di pioggia. Le tre bocche di lupo nello sgombero ed autorimessa presentano

macchiature causate da infiltrazioni di acqua. Le piastrelle del pavimento del bagno nell'interrato sono visibili anche all'esterno della porta. Le piastrelle di rivestimento della parete del bagno sotto la bocca di lupo al tocco risuonano per distacco fino ad altezza di un metro. Le pareti divisorie tra negozio ed appartamento sono state fatte con tavolato di laterizio 10 cm, e quindi vi è carenza nell'isolamento acustico.

Superficie commerciale m² 77

Appartamento (ex ufficio) mappale 6646 sub. 529

All'unità ex ufficio ed ora i termini catastali appartamento, si accede passando su area esterna recintata con cancellata e portico formato dal soprastante terrazzo; porta di ingresso in legno con doppio vetro, porte interna in legno, quella del bagno a scomparsa, pavimento parte in ceramica e parte in parquet, bagno con wc, lavandino, doccia e bidet, pavimentato e rivestito h 2,50 in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane ad ante in legno, citofono. Nella parte utilizzata come cucina, priva di regolari impianti per tale uso, vi è una vetrina chiusa con all'interno pannelli in legno truciolare. La persiana di ingresso si chiude con difficoltà.

Superficie commerciale m² 45

Autorimessa mappale 6646 sub. 24

Si accede da scivolo che si diparte da ingresso comune dalla retrostante via Milano, con porta basculante metallica e pavimento parte in ceramica e parte in cemento battuto e in parte con lastre di legno a parquet incollate sull'originale in cemento battuto. In parete del corsello nella vicinanza dell'autorimessa vi è una crepa con tracce di infiltrazione di acqua.

Superficie commerciale m² 38

Nell'interrato si è riscontrata la posa di alcune pareti in cartongesso sia nello sgombero del negozio che nell'autorimessa; inoltre risulta realizzato un collegamento con porta nel muro di confine tra le due unità; nell'autorimessa è risultato un ambiente di attuale diverso utilizzo rispetto a quello originario per deposito auto

Le pareti in cartongesso nell'autorimessa devono essere rimosse per far riprendere all'unità il ripristino dell'originaria destinazione, in quanto sia per standard urbanistico che per sua tipologia edilizia, detta unità deve essere utilizzata solo per il ricovero di automezzi.

Il negozio e l'appartamento (ex ufficio) hanno impianti elettrico, idrotermosanitario e riscaldamento a gas metano comuni tra le due unità, con esistenza di una sola caldaia nell'appartamento (ex ufficio), impianti ragionevolmente non divisibili, anche perché così realizzati durante la costruzione del fabbricato.

Allo stato attuale il carico e lo scarico del lavandino nella parte cucina dell'appartamento avviene con utilizzo delle tubazioni dell'adiacente bagno,



ciò a causa della mancanza delle rispettive tubazioni in tale spazio, e la cottura dei cibi avviene con semplice e piccolo fornello elettrico.

In generale edificio progettato e costruito con cura, ben rifinito sia all'esterno che nelle parti interne visionate, nel quale, de visu, non si sono riscontrati vizi costruttivi.

Elementi di pregio sono costituiti dalla tipologia edilizia del fabbricato nel quale sono ubicate le unità e dall'antistante posteggio, dall'ubicazione in fregio alla strada statale verso Varese o Gallarate e dalla vicinanza del casello di ingresso all'autostrada.

Il sopralluogo è stato svolto in giorno nel quale non pioveva per cui non è stato possibile accertare l'entrata di acqua al di sotto delle porte del negozio, l'affioramento di acqua tra le fughe delle piastrelle dello sgombero, l'infiltrazione di acqua dalle bocche di lupo, condizioni peraltro dimostrate dallo stato dei luoghi.

E' da precisare che l'appartamento sub. 529 allo stato attuale utilizzato come affittacamere, anche in assenza di interventi edilizi per eventuali adeguamenti, è stato progettato, costruito ed acquistato come ufficio, pertanto con tutte le conseguenti inerenti modalità di realizzazione e delle finiture, anche non riferibili ad abitazione, esempio in attuale zona utilizzata a cucina vi è vetrina in luogo di finestra.

Spese condominiali ordinarie € 839,53.

Spese condominiali insolute: nulla.

Stato di manutenzione normale, sia pur nei limiti prima indicati.

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: come da precedenti note.

Necessita di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: unità apparse arredate e nel caso di vendita da liberare.

Eventuali oneri o pesi: come da note riportate in atto d'acquisto.

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

Unità immobiliari per le quali vi è certificato di agibilità nel quale è riportata la visione della conformità degli impianti (elettrico - idrico - termico - gas - ascensore).

Impianti che nel sopralluogo sono apparsi in normale stato di manutenzione, anche perché utilizzati per svolgimento di attività e accoglienza ospiti.

- 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

Camera di Commercio di Varese ha pubblicato per immobili in Castronno

anno 2018, unità abitabili in buono stato, valori da € 700,00 a € 900,00 a m²; box singoli a corpo da € 8.000,00 a € 12.000,00.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2018, per negozi in Castronno, stato conservativo normale, riporta valori da € 1.000,00 a € 1.300,00 a m²; e per appartamenti in stato conservativo normale valori da € 950,00 a € 1.200,00 a m².

Da ricerche di mercato non si sono rilevate in loco recenti vendite di unità uso negozio di consistenza e tipologia simile a quella qui in oggetto, mentre per appartamenti si è rilevato in generale prezzo di circa € 1.000,00 a m².

La determinazione del prezzo deve però anche tenere conto dello stato di crisi del mercato immobiliare che ha fatto conseguire un loro ridimensionamento.

Si attribuiscono i seguenti valori:

negozio mappale 6646 sub. 6	m ² 77 x € 1.200,00	€	92.400,00
unità mappale 6646 sub. 529	m ² 45 x € 1.000,00	€	45.000,00
box mappale 6646 sub. 24	m ² 38 x € 600,00	€	<u>22.800,00</u>
	Sommano	€	160.200,00

- *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.*

Decurtazioni di stima - onere a carico dell'acquirente per regolarizzazione edilizia, in quanto detratte dal valore stimato.

Decurtazioni:

Per assenza di garanzia per vizi occulti, riferite anche a tutte le casistiche negative in precedenza riportate 10%.

Per regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Per bonifica e smaltimento pareti in cartongesso	€ <u>1.000,00</u>
Sommano	€ 4.000,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola dettratti dal valore del compendio di stima

Valore stimato	€	160.200,00
Meno 10% assenza di garanzia per vizi occulti	€	16.020,00
Meno decurtazioni	€	<u>4.000,00</u>
Restano	€	140.180,00

Per arrotondamento € 140.000,00.

Alle unità immobiliari in Castronno mappali 6646 sub. 6, 6646 sub. 529 e 6648 sub. 24, al netto delle correzioni e decurtazioni di stima, è stato attribuito il complessivo valore di € **140.000,00**.

*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*

Unità immobiliari pignorate per l'intera quota.

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

Al termine della perizia si uniscono due foto esterne, quattro foto di interni del negozio e due di interni dell'appartamento.

*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 d'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;*

Deposito della perizia che viene effettuato prima del termine di trenta giorni dalla prossima udienza.

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

Perizia che entro il sopradescritto termine viene inviata a mezzo mail al legale del procedente ed a parti debentrici.

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 GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese
Non sono risultate richieste a tale proposito.

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 alla procedura di vendita

Viene allegata una versione della perizia di stima 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.

p) allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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).
Check list redatta con il custode giudiziario che si allega.

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 lo stimatore e il custode.

La documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. è stata controllata di concerto con il custode.

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

Si allega la seguente documentazione:

Visura catastale delle tre unità

Tre planimetrie catastali

Elaborato planimetrico catastale

Estratto di mappa

Permesso di Costruire 8/2003

D.I.A. 120/2004

D.I.A. 65/2005 con parte del grafico di progetto

Certificato di agibilità

S.C.I.A. per attività brevi soggiorni



Contratto di locazione
Visura ipotecaria sintetica a nome Bassani Davide (o Davide Ambrogio)
Visura ipotecaria sintetica a nome Ponti Maria Rosa
Copia atto di acquisto 9 marzo 2006
Estratto da rilevazione prezzi immobili di Camera di Commercio
Due prospetti Banca dati delle quotazioni Immobiliari
Estratto per riassunto atto di matrimonio
Certificato di residenza storico di [REDACTED]
Certificato di residenza storico di [REDACTED]
Stato di famiglia
Richiesta accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate
Check list redatta col Custode giudiziario
Accettazione dell'incarico

ed in fascicolo separato
nota di trasmissione della perizia al legale del creditore ed a parti debitorici.

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

Sarò presente all'udienza del 18 settembre 2019 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Varese, 19 agosto 2019

geom. Giuseppe Ribera



