

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 232/2020

promosso [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice [REDACTED]

immobili siti a Cantello in via Padre Massimiliano Kolbe 2 P.T.-S1

Il sottoscritto esperto di stima CTU [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 15 maggio 2024 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con le presenti relazioni le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa relazione di stima:

- nomina del giudice in data 29/11/2023;
- sopralluogo presso gli immobili in oggetto avvenuto in data 04/07/2024;
- accesso agli atti preso l'ufficio tecnico del Comune di Cantello consentito il giorno 20/06 c.a. senza esito, nuovo accesso consentito il giorno 04/07 c.a.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice

.....omissis.....

- 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:

.BENI IMMOBILI SITI A CANTELLO IN VIA PADRE MASSIMILIANO KOLBE 2 P.T.-S1

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, trattasi di immobili a destinazione residenziale composto da un'unità residenziale al piano terra, oltre a cantina e box auto al piano interrato. Il tutto parte di un condominio.

I fabbricati si trovano nel Comune di Cantello.

- *indicazione del diritto di proprietà:*

[REDACTED]

[REDACTED], per 1/1 della piena proprietà.

- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto:*

- *indirizzo:* Comune di Cantello via Padre Massimiliano Kolbe 2 P.T.-S1;

- *superficie complessiva:* mq 167,50;

- *numero dei vani:* 2 (due), oltre a cucina, ripostiglio, servizio igienico, portici e area esterna esclusiva al piano terra e cantina e box auto al piano interrato;

- *estremi catastali:* censiti al N.C.E.U. del Comune Amministrativo e Censuario di Cantello, foglio 11 appartamento: particella 9344 sub. 3, via Padre Massimiliano Kolbe 2 P.T.-S1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 91 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita catastale € 387,34 insistente su area identificata al C.T. foglio 9 con la part. 9344;

box auto: particella 9344 sub. 9, via Padre Massimiliano Kolbe 2 P.T.-S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita catastale € 50,20 insistente su area identificata al C.T. foglio 9 con la part. 9344.

Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (04/07/2024) le unità immobiliari sono risultate corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU del 07/01/2014. NB. Le schede catastali riportano l'indirizzo via dei Gelsi snc.

Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono alla visure catastali.

Note catastali: /.

- *confini:* appartamento: vano scale comune, AUI, prospetto su A.U.I. di cui alla part. 9343 e A.U.I.; box auto: confine di manovra comune, AUI, muri perimetrali contro terra. (*allegati A, C, E.1*)

- *eventuali pertinenze e accessori:* area esterna di proprietà esclusiva, cantina e box auto.

- *eventuali millesimi di parti comuni:* 137,22/1000 (appartamento + box).

- *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: essendo trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione il bene non è soggetto a IVA, ma il debitore esecutato ha la possibilità di opzione per l'imponibilità IVA, da dichiarare per iscritto.

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

- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cantello si evince che le unità immobiliari site in detto Comune sono state costruite in forza di:

- . DIA del 1612/2011 prot. 10435 per formazione di n. 10 villette bifamiliari + n. 18 appartamenti in n. 3 palazzine (le unità in oggetto riguardano il lotto C);
- . DIA in variante in corso d'opera del 31/01/2014 prot. 805 per modifiche interne;
- . Richiesta di abitabilità del 22/07/201 prot. 5804;
- . Comunicazione di fine lavori del 23/07/2014 con allegate le dichiarazioni di conformità.
(allegati D.1)

Rispetto al progetto edilizio depositato, lo stato dei luoghi delle unità immobiliari risultano conformi alle piante di progetto come dalle relative tavole 2 e 5 della DIA in variante. Lo stato dei luoghi rispecchia le planimetrie catastali.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati:

- la tipologia del cespite, dello stabile e dell’area in cui si trova: appartamento composto da due locali posti al piano terra e cantina e box auto al piano interrato del condominio Kolbe 2 formato di diversi fabbricati su due livelli fuori terra.

Il complesso si trova in zona semiperiferica del Comune di Cantello, paese dotato di dei servizi, enti e uffici pubblici primari e i mezzi pubblici su gomma per arrivare alla città di Varese;

- superficie commerciale: mq. 113,00 (per i coefficienti e le superfici commerciali si fa riferimento al punto h).

- composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene: l’accesso pedonale all’unità immobiliare residenziale avviene da via P. M. Kolbe tramite l’ingresso comune. L’appartamento, localizzato al piano terra, è suddiviso in ingresso/disimpegno, soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, e servizio igienico con antibagno, due portici e area esclusiva esterna. Al piano interrato si trovano una cantina e un box auto. NB. Il locale cucina non è fornito di mobili/elettrodomestici e il servizio igienico non è fornito di sanitari.

L’unità si presenta in buono stato di manutenzione, non essendo mai stato abitato dal momento della sua ultimazione.

- avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche (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): l’accesso all’abitazione avviene tramite ingresso comune pedonale a livello piano terra, senza ostacoli. L’accesso al box auto e la cantina può avvenire tramite la rampa d’accesso carrabile dalla strada. Il piano interrato e terra sono solamente collegati tramite la scala condominiale. I sanitari dovranno essere adatti come dalla normativa di riferimento. (allegati A.3 e A.4)

c) stato di possesso del bene:

I beni in esame attualmente sono di proprietà di [REDACTED], sopra generalizzata, in forza di:

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 8320 Raccolta 2945 del 12/09/2011, trascritto il 14/09/2011 ai numeri di Reg. Part. 10107 e Reg. Gen. 16240. Unità negoziali: Comune di Cantello al C.T. foglio 9: part. 4118 e part. 4123 (dell’originaria part. 9359 (derivante dalla part. 4123 già part. 2366/g) soppressa e unita alla part. 9344). A favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1

di proprietà, contro

[REDACTED]

[REDACTED];

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 8321 Raccolta 2946 del 12/09/2011, trascritto il 14/09/2011 ai numeri di Reg. Part. 10116 e Reg. Gen. 16249. Unità negoziali: Comune di Cantello al C.T. foglio 9: part. 4117 e part. 4122 (dell'originaria part. 9364 (derivante dalla part. 4122) soppressa e unita alla part. 9344). A favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà, contro i [REDACTED]

[REDACTED];

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 8322 Raccolta 2947 del 12/09/2011, trascritto il 14/09/2011 ai numeri di Reg. Part. 10119 e Reg. Gen. 16252. Unità negoziali: Comune di Cantello al C.T. foglio 9: part. 6495, part. 6605, part. 6497, part. 6658, part. 6660 e part. 3264 (dell'originaria part. 6353 (derivante dalla part. 6497)

soppressa e unita alla part. 9344 e dell'originaria part. 9344 (derivante dalla part. 6658)). A favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà, contro [REDACTED]

(allegati B.1, B.2 e E.1)

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è riportata nella certificazione notarile. Sono presenti dei passaggi incerti di eredità che dovranno essere pubblicati al momento della vendita (allegato E.1 e verbale di udienza del 15/05/2024 depositato sul portale www.pst.giustizia.it sotto l'esecuzione in oggetto).

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

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

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: al momento del sopralluogo l'immobile risultava vuoto.

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 sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: da una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano iscritte altre procedure a carico [REDACTED], sopra

generalizzato; comunicazione ricevuta in data 20/09/2024;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: /;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: /;

- altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- *iscrizioni:*

a) ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con nota del 29/02/2012 Reg. Part. 475 Reg. Gen. 3468, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 8570/3124 del 27/02/2012. Unità negoziali: Comune di Cantello al C.F. foglio 9: part. 4118, 4123, 4117, 4122, 6495, 6605, 6497, 6658, 6660, 3264. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1, per un capitale di euro 4.800.000 e un importo totale di euro 9.600.000, durata 30 anni.

Annotazioni:

- . annotazione presentata il 18/10/2013 ai n.ri di reg. part.n. 2134 reg. gen. n. 14647, quietanza e conferma;
- . annotazione presentata il 04/06/2014 ai n.ri di reg. part.n. 996 reg. gen. n. 7416, quietanza e conferma;
- . annotazione presentata il 04/06/2014 ai n.ri di reg. part.n. 997 reg. gen. n. 7417, riduzione di somma;
- . annotazione presentata il 04/06/2014 ai n.ri di reg. part.n. 999 reg. gen. n. 7419, frazionamento in quota;
- . annotazione presentata il 17/09/2014 ai n.ri di reg. part.n. 1897 reg. gen. n. 12307, quietanza e conferma;
- . annotazione presentata il 17/09/2014 ai n.ri di reg. part.n. 1898 reg. gen. n. 12308, frazionamento in quota;
- . annotazione presentata il 24/02/2015 ai n.ri di reg. part.n. 384 reg. gen. n. 2253, riduzione di somma;
- . annotazione presentata il 22/10/2015 ai n.ri di reg. part.n. 2269 reg. gen. n. 14726, riduzione di somma;
- . annotazione presentata il 19/04/2016 ai n.ri di reg. part.n. 925 reg. gen. n. 6178, riduzione di somma;
- . annotazione presentata il 19/09/2016 ai n.ri di reg. part.n. 2171 reg. gen. n. 14822, riduzione di somma;
- . annotazione presentata il 10/07/2017 ai n.ri di reg. part.n. 2279 reg. gen. n. 12806, quietanza e conferma;

. annotazione presentata il 10/07/2017 ai n.ri di reg. part.n. 2280 reg. gen. n. 12807, riduzione di somma;

. annotazione presentata il 10/07/2017 ai n.ri di reg. part.n. 2281 reg. gen. n. 12808, frazionamento in quota;

b) ipoteca conc. amministrativa/riscossione con nota del 16/04/2019 Reg. Part. 1105 Reg. Gen. 7053, Pubblico Ufficiale: [REDACTED], Repertorio 3304/11719 del 15/04/2019. Unità negoziali: 1) Comune di Cantello al C.F. foglio 11: 1. part. 9338 sub. 3, 2. part. 9338 sub 6, 3. part. 9338 sub. 7, 4. part. 9338 sub. 10, 5. part. 9338 sub. 4, 6. part. 9338 sub. 5, 7. part. 9338 sub. 8, 8. part. 9338 sub. 9, 9. part. 9340 sub. 5, 10. part. 9340 sub. 4, 11. part. 9343 sub. 3, 12. part. 9343 sub. 9, 13. part. 9344 sub. 3, 14. part. 9344 sub. 9, Comune di Vedano Olona al C.F. foglio 5: 15. part. 296 sub. 506, 16. part. 296 sub. 504, 17. part. 296 sub. 513, 18. part. 296 sub. 516, 19. part. 296 sub. 517, 20. part. 296 sub. 518, 21. part. 296 sub. 519, 22. part. 3700 sub. 506, 23. part. 3700 sub. 501, 24. part. 3700 sub. 503, 25. part. 3700 sub. 504, 2) Comune di Venegono Inferiore al C.F. foglio 9: 1. part. 5541 sub. 34, 2. part. 5541 sub. 35, 3. part. 5541 sub. 38, 4. part. 5541 sub. 49, 5. part. 5541 sub. 42, 6. part. 5541 sub. 44. A favore [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà, per un capitale di euro 89.182,03 e un importo totale di euro 178.364,06.

NB. solamente gli immobili di cui all'unità 1) 13. e 14. sono oggetto della presente procedura;

c) ipoteca conc. amministrativa/riscossione con nota del 17/01/2020 Reg. Part. 116 Reg. Gen. 797, Pubblico Ufficiale: [REDACTED], Repertorio 3789/11720 del 16/01/2020. Unità negoziali: 1) Comune di Cantello al C.F. foglio 11: 1. part. 9338 sub. 3, 2. part. 9338 sub 6, 3. part. 9338 sub. 7, 4. part. 9338 sub. 10, 5. part. 9338 sub. 4, 6. part. 9338 sub. 5, 7. part. 9338 sub. 8, 8. part. 9338 sub. 9, 9. part. 9340 sub. 5, 10. part. 9340 sub. 4, 11. part. 9343 sub. 3, 12. part. 9343 sub. 9, 13. part. 9344 sub. 3, 14. part. 9344 sub. 9, Comune di Vedano Olona al C.F. foglio 5: 15. part. 296 sub. 506, 16. part. 296 sub. 504, 17. part. 296 sub. 513, 18. part. 296 sub. 514, 19. part. 296 sub. 516, 20. part. 296 sub. 517, 21. part. 296 sub. 518, 22. part. 296 sub. 519, 23. part. 3700 sub. 506, 24. part. 3700 sub. 501, 25. part. 3700 sub. 503, 26. part. 3700 sub. 504, 2) Comune di Venegono Inferiore al C.F. foglio 9: 1. part. 5541 sub. 34, 2. part. 5541 sub. 35, 3. part. 5541 sub. 38, 4. part. 5541 sub. 49, 5. part. 5541 sub. 42, 6. part. 5541 sub. 44. A favore [REDACTED], sopra generalizzata, per la quota di 1/1 di proprietà,

contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà, per un capitale di euro 34.000,01 e un importo totale di euro 68.000,02.

NB. solamente gli immobili di cui all'unità 1) 13. e 14. sono oggetto della presente procedura;

d) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con nota del 16/10/2020 Reg. Part. 2565 Reg. Gen. 15730, Pubblico Ufficiale: giudice di pace di Varese, Repertorio 136 del 09/04/2020. Unità negoziali: 1) Comune di Cantello al C.F. foglio 11: 1. part. 9338 sub. 3, 2. part. 9338 sub 6, 3. part. 9338 sub. 7, 4. part. 9338 sub. 10, 5. part. 9338 sub. 4, 6. part. 9338 sub. 5, 7. part. 9338 sub. 8, 8. part. 9338 sub. 9, 9. part. 9340 sub. 5, 10. part. 9340 sub. 4, 11. part. 9343 sub. 3, 12. part. 9343 sub. 9, 13. part. 9344 sub. 3, 14. part. 9344 sub. 9, Comune di Vedano Olona al C.F. foglio 5: 15. part. 296 sub. 506, 16. part. 296 sub. 504, 17. part. 296 sub. 513, 18. part. 296 sub. 514, 19. part. 296 sub. 516, 20. part. 296 sub. 517, 21. part. 296 sub. 518, 22. part. 296 sub. 519, 23. part. 3700 sub. 506, 24. part. 3700 sub. 501, 25. part. 3700 sub. 503, 26. part. 3700 sub. 504, Comune di Venegono Inferiore al C.F. foglio 9: 27. part. 5541 sub. 34, 28. part. 5541 sub. 35, 29 part. 5541 sub. 38, 30 part. 5541 sub. 49, 31. part. 5541 sub. 42, 32. part. 5541 sub. 44. A favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà, per un capitale di euro 2.286,00 e un importo totale di euro 8.000,00.

NB. solamente gli immobili di cui all'unità 1) 13. e 14. sono oggetto della presente procedura;

e) presso il Tribunale di Varese è stato depositato atto di intervento, datato il 10/09/2024, nell'interesse di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per un credito pari a € 2.083.317,51 oltre interessi maturati fino al saldo, competenze ed onorari del presente procedimento spese della presente procedura, nei confronti del debitore [REDACTED] con relativo decreto ingiuntivo n. RG 6222/2024 del Tribunale di Milano pubblicato il 03/05/2024. Con provvedimento il 23/07/2024 è divenuto definitivo. (rif. Ipoteca volontaria di cui sopra iscrizione punto a)).

(allegati B, E.1 e E.2).

- *pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:*

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del

28/01/2021, Reg. Part. 1057 Reg. Gen. 1539. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, Repertorio 1976 del 15/12/2020. Unità negoziali: Comune di Cantello al C.F. foglio 11: 1. part. 9344 sub 3 e 2. part. 9344 sub. 9. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di proprietà 1/1.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 3.023,94 oltre interessi e spese successive.

(allegati C e E.1).

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:* da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cantello sono state reperite e/o confermate le autorizzazioni riportate nel punto a) (allegati D.1). Per la conformità tra stato attuale e progetto approvato si fa sempre riferimento al punto a).
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità:* presente (rif. punto a) (allegato D.1.3).
- *potenzialità edificatorie del bene:* nessuna.
- *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):* si fa riferimento al punto a)

g) attestazione di prestazione energetica (APE):

non presente

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;*

| CORPO | PIANO | DESTINAZIONE | Sup. mq | coeff. | Sup. mq. comm. |
|-------------------------|-------|-----------------|---------------|--------|----------------|
| Part. 9344 Sub. 3 | P.T | abitazione | 81,50 | 1,00 | 81,50 |
| | " | portico interno | 8,00 | 0,20 | 1,60 |
| | " | portico esterno | 7,50 | 0,30 | 2,25 |
| | " | area esclusiva | 38,00 | 0,30 | 11,40 |
| Part. 9344 Sub. 9 | P.S1 | box auto | 32,50 | 0,50 | 16,25 |
| <i>Superfici totali</i> | | | <i>167,50</i> | | <i>113,00</i> |

- *illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;*

- *Altezza netta interna:* piano terra m 2.70, piano interrato H m 2.60.

- *Esposizione dell'immobile:* il soggiorno e la camera sono esposte a sud, la cucina e il bagno verso nord (vano scale comune coperto), mentre i restati lati verso altre unità immobiliari.

- *Stato di manutenzione:* l'unità si presenta in uno buono stato di manutenzione essendo relativamente nuova.

- *Caratteristiche strutturali:*

fondazioni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume in cemento;

strutture verticali – muri esterni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume struttura portante in c.a. e murature in laterizio;

solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali, si presume in latero-cemento;

copertura: non sono state effettuate ispezioni puntuali;

manto di copertura: non sono state effettuate ispezioni puntuali.

scala condominiali: struttura in C.A.;

- *Caratteristiche interne ed esterne:*

muri interni: tavolati in laterizio intonacati;

plafoni: intonacati;

scale interne: /;

pavimentazione: piastrelle di ceramica;

porte interne: in legno, porta d'ingresso blindata;

serramenti: finestre in legno;

balconi/terrazze: nessuno;

muri esterni: laterizio.

- *segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili*

dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi eventuali oneri o pesi, ecc.):

Il saldo totale delle spese condominiali ordinarie non corrisposte risulta ad oggi di € 4.535,94 secondo il riparto spese ordinarie 2023, e € 727,27 per il riparto preventivo gestione 2024. Complessivamente € 5.263,21 (allegato E.3).

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

elettrico: funzionante. E' presente nella comunicazione di fine lavori la dichiarazione di conformità (allegato D.1.4);

idrico: funzionante;

termico: pompa di calore condominiale per riscaldamento e raffrescamento. Non è stato possibile effettuare prove per verificarne la funzionalità. E' presente nella comunicazione di fine lavori la dichiarazione di conformità (allegato D.1.4);

- *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:*

valore commerciale degli immobili di Cantello via Padre M. Kolbe 2 P.T. e P.S1

| PART. | PIANO | DESTINAZIONE | Sup. mq | coeff. | Sup. comm. | €/mq. | VALORE |
|--|--------------|---------------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|
| Part. 9344 Sub. 3 | P.T | abitazione | 81,50 | 1,00 | 81,50 | 1.700,00 | € 138.550,00 |
| | “ | portico interno | 8,00 | 0,20 | 1,60 | 1.700,00 | € 2.720,00 |
| | “ | portico esterno | 7,50 | 0,30 | 2,25 | 1.700,00 | € 3.825,00 |
| | “ | area esclusiva | 38,00 | 0,30 | 11,40 | 1.700,00 | € 19.380,00 |
| Part. 9344 Sub. 9 | P.S1 | box auto | 32,50 | 0,50 | 16,25 | 1.700,00 | € 27.625,00 |
| <i>Superfici totali</i> | | | <i>167,50</i> | | <i>113,00</i> | | |
| VALORE COMMERCIALE TOTALE DEGLI IMMOBILI part. 9344 sub. 3 e 9 | | | | | | | € 192.100,00 |

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Cantello

Agenzia delle Entrate: Varese

Osservatorio del mercato immobiliare: www.agenziadelterritorio.it e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino

Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territori;

- *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:*

- spese condominiali insolute € 5.263,21

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;

valore finale degli immobili di Cantello via Padre M. Kolbe 2 P.T. e P.S1

| | |
|---|---------------------|
| VALORE COMMERCIALE TOTALE | € 192.100,00 |
| decurtazione per spese condominiali | -€ 5.263,21 |
| VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI | € 186.836,79 |
| VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO | € 187.000,00 |

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: l'immobile non è divisibile.

Conclusioni

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 23 settembre 2024

Con Osservanza

ELENCO ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

- A.1 visura per storica sub. CF part. 9344 sub. 3
- A.2 visura per storica sub. CF part. 9344 sub. 9
- A.3 planimetria catastale CF part. 9344 sub. 3
- A.4 planimetria catastale CF part. 9344 sub. 9
- A.5 estratto di mappa

B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- B.1 ispezioni per nome [REDACTED]
- B.2 note
 - B.2.1 nota reg. part. 10107.2011
 - B.2.2 nnota reg. part. 10116.2011
 - B.2.3 nota reg. part. 10119.2011
 - B.2.4 nota reg. part. 475.2012
 - B.2.5 nota reg. part. 1105.2019
 - B.2.6 nota reg. part. 116.2020
 - B.2.7 nota reg. part. 2565.2020

C. PIGNORAMENTO

- C.1 atto di pignoramento .
- C.2 nota di trascrizione pignoramento

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- D.1 pratiche edilizie comunali
 - D.1.1 DIA
 - D.1.2 DIA in variante con tavole di progetto
 - D.1.3 richiesta di abitabilità
 - D.1.4 comunicazione di fine lavori con dichiarazioni di conformità

E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

- E.1 certificazione notarile
- E.2 atto di intervento [REDACTED]
- [REDACTED]
- E.3 spese condominiali

F. FOTOGRAFIE

G. VARIE

- G.1 identificativi catastali

G2 relazioni peritali es. imm. 232/2020 senza dati personali

GH.3 ricevute invio relazione alle parti

GH.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati

G.3.2 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati

G.3.3 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati