

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Fallimentare

Fallimento “ ”

n.4620/2019 R.G.

Giudice Delegato Dott.ssa Giulia Tagliapietra

Curatore Fallimentare Dott. Francesco Moalli

QUINTA PERIZIA - LOTTO 05

Unità ad uso residenziale e autorimessa - Varese - Via Staurenghi 28

Piena proprietà quota 1/2

Il sottoscritto geom. Giovanni Polli con studio in Vedano Olona (VA), Via Venegono n.31, iscritto al Collegio dei Geometri Provincia di Varese al n.2823 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n.11163, a seguito di conferimento incarico esperto stimatore nella procedura fallimentare in oggetto, presenta il seguente elaborato peritale.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è ubicato a Varese in Via Staurenghi n.28, angolo Via Cesare Battisti, nel Condominio Cesare Battisti ed è composto da un immobile ad uso residenziale ed autorimessa pertinenziale (Cfr. All. n.1 - documentazione fotografica + Cfr. All. n.2 - estratto aerofoto + Cfr. All. n.3 - estratto di mappa).

Quota e tipologia del diritto: Il bene risulta essere in diritto di proprietà pari a ½ cadauno di _____ nata a _____ il _____, C.F. _____ e _____ nato ad _____ il _____, C.F. _____.

Osservazioni: come meglio descritto a seguire, nell'atto di provenienza si evince

che i due coniugi erano al momento dell'acquisto in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Con successivo atto del 13.04.1983 n.1561/426 di repertorio, Notaio Guglielmo Piatti, trascritto a Varese l'11.05.1983 ai nr.5139/4135, i coniugi comproprietari hanno sciolto la comunione legale dei beni, precisando che tutti i beni acquistati in regime di comunione legale sino a tale data diverranno di loro proprietà in comunione ordinaria in parti eguali.

Descrizione giuridica del bene:

A. Unità residenziale: Comune di Varese (L682) - Catasto Fabbricati - sezione VA, foglio 11, particella 7236, subalterno 11, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 157 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita 939,95 euro, piano 3-S1, Via Maria Virginia Staurenghi n.28. Planimetria catastale presentata in data 09.06.1965.

Coerenze: Appartamento: affaccio su area condominiale, altra unità immobiliare, pianerottolo, vano ascensore e vano scala comune - Cantina: altra cantina, area condominiale, altra cantina e corridoio comune (*Cfr. All. n.4 - visura e planimetria catastale appartamento*).

A1. Autorimessa: Comune di Varese (L682) - Catasto Fabbricati - sezione VA, foglio 11, particella 7236, subalterno 28, categoria C/6, classe 10, consistenza 28 mq, superficie catastale 28 mq, rendita 159,07 euro, piano S1, Via Maria Virginia Staurenghi n.28. Planimetria catastale presentata in data 09.06.1965.

Coerenze: altre unità immobiliari, corridoio comune di accesso alle cantine e corte comune (*Cfr. All. n.5 - visura e planimetria catastale autorimessa*).

Eventuali millesimi di parti comuni: come si evince dall'atto di provenienza, alle unità immobiliari in oggetto seguono e competono le seguenti quote millesimali

di comproprietà indivisa pari a 40,77/1000 per appartamento e cantina e 5,04/1000 per autorimessa negli enti comuni del fabbricato condominiale come meglio individuati nel Regolamento di Condominio. L'amministratore condominiale ha invece indicato quote millesimali pari a 40,99 per l'appartamento e 6,02 per il box (Cfr. All. n.6 - comunicazione amministratore + regolamento condominiale).

Informazioni in merito alla conformità edilizia e catastale: alla data dei sopralluoghi la sola autorimessa è risultata avere difformità edilizia e catastale come meglio descritto a seguire (Punto F pagine 6-8).

B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio in oggetto è ubicato a Varese in Via Maria Virginia Staurenghi n.28, angolo Via Cesare Battisti, in prossimità del parcheggio multipiano Sempione. E' formato da un immobile residenziale al terzo piano con annessa cantina e autorimessa pertinenziale al piano interrato in un complesso immobiliare denominato "Condominio Cesare Battisti". L'appartamento è composto da n.4 vani, cucina, n.2 bagni, ripostiglio, n.2 disimpegni e n.3 balconi a piano terzo e da vano cantina a piano seminterrato. L'autorimessa è a piano seminterrato, ha grande apertura e ampiezza tale da contenere due automobili.

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne dei beni si rimanda al punto H (pagine 8-12).

L'accessibilità a soggetti diversamente abili in carrozzina non risulta attualmente possibile all'unità residenziale per mancanza di montascale a servizio del dislivello presente tra il piano marciapiedi-ingresso ed il piano rialzato ove è ubicato l'ascensore condominiale. Si segnalano inoltre le limitate dimensioni dell'ascensore e della sua porta di accesso.

In base al P.G.T. vigente del Comune di Varese, l'immobile in cui i beni sono ricompresi è individuato nella zona "NAF-nuclei di antica formazione" di cui all'Art. 25 e successivi delle Norme Tecniche del Piano delle Regole disciplina Generale (Cfr. All. n.7 - estratto tavola P.d.R.n.23 e norme tecniche). Valgono in ogni caso tutte le vigenti prescrizioni del PGT.

C. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo i beni non erano occupati ed erano liberi da cose.

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche svolte e dalla consultazione del titolo di provenienza, si riporta quanto segue:

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultate.
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultati.
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale. Il bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Con successivo atto del 13.04.1983 n.1561/426 di repertorio, Notaio Guglielmo Piatti, trascritto a Varese l'11.05.1983 ai nr.5139/4135, i due coniugi comproprietari hanno sciolto la comunione legale dei beni, precisando che tutti i beni acquistati in regime di comunione legale sino a tale data diverranno di loro proprietà in comunione ordinaria in parti eguali. Il bene in oggetto non è utilizzato come casa coniugale.
4. Altri pesi o limitazioni d'uso: non risultati.
5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultati nè segnalati dall'amministratore. Si segnala presenza di tubazioni di scarico acqua dei piani superiori nel vano cantina e nell'autorimessa.

E. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA

PROCEDURA

Trascrizioni:

1. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento n.29 del 26/03/2019 - Tribunale di Varese - trascritta a Varese il 20/04/2021 ai nr.7695/5492, a favore della massa dei creditori del Fallimento de

gravante sulla proprietà del bene in oggetto per la quota di 1/2, a carico di

2. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento n.29 del 26/03/2019 - Tribunale di Varese - trascritta a Varese il 22/07/2021 ai nr.15643/11161 a

rettifica della precedente per omissione di altro bene sito in Via Poma (Lotto 01), a favore della massa dei creditori "Fallimento de

" gravante sulla proprietà del bene in oggetto per la quota di 1/2, a carico di

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore del "Condominio Cesare Battisti" il 25.06.2021 (Cfr. All. n.6 - comunicazione amministratore).

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

- per esercizio ordinario "2020/2021" debito pari a euro 1.149,52;

- per esercizio ordinario "2021/2022" previsione di spesa pari a euro 2.987,52 con scadenza rate 15.07.21 - 31.10.21 - 31.12.21 - 28.02.22 come da rendiconto amministratore allegato (Cfr. All. n.8 - documentazione amministratore).

Si allega anche regolamento condominiale (Cfr. All. n.6 - comunicazione amministratore + regolamento condominiale).

Eventuali cause in corso: non riscontrate.

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili in carrozzina: non

possibile per presenza di dislivello nell'androne di ingresso privo di servoscala ed ascensore di limitate dimensioni.

Avvertenze ulteriori: non è risultata e/o stata prodotta la presenza di preliminari di acquisto per i beni in oggetto.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI - VENTENNALE

Dalla documentazione fornita dal curatore implementata dalla consultazione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta quanto segue:

- Il bene è stato acquistato in data 08.05.1980 con atto n.277 di repertorio, Notaio Guglielmo Piatti, registrato a Varese il 23.05.1980 al n.3733, mod. 71/M, trascritto a Varese il 04/06/1980 ai nr.5808/4807. Con detto atto, Clerici Enrico nato a Varese il 22/01/1942 vende ai coniugi in regime di comunione legale dei beni _____ nata a _____ il _____ e _____ nato ad _____ il _____. Con successivo atto del 13.04.1983 n.1561/426 di repertorio, Notaio Guglielmo Piatti, trascritto a Varese l'11.05.1983 ai nr.5139/4135, i coniugi proprietari sciolgono la comunione legale dei beni, precisando che tutti i beni acquistati in regime di comunione legale sino a tale data diverranno di loro proprietà in comunione ordinaria in parti eguali.

- Il venditore era divenuto proprietario del bene in forza di atto del 14/03/1963, repertorio n.4750/1770 dott. Bortoluzzi, registrato a Varese il 03/04/1963 al n.3074, Vol.237, trascritto a Varese il 19/04/1963 ai nr.3079/3080 - 2730/2731 e atto di divisione del 2-3-8 settembre 1965, nr.12386-12390-12456 di repertorio dott. Bortoluzzi.

F. INFORMAZIONI REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E AGIBILITA' E CATASTALE

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'ufficio tecnico comunale di Varese ha

messo a disposizione dello scrivente tecnico le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione a costruire n.187/1963 P.G.N. 6581 rilasciata il 12.04.1963 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione in Via Staurengi n.28 (Cfr. All. n.9 - Autorizzazione a costruire n.187/1963).

- Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Varese l'11.06.1965 (Cfr. All. n.10 - dichiarazione di abitabilità).

CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Raffrontando gli immobili ispezionati e rilevati in loco con le tavole grafiche di cui al titolo abilitativo sopra riportato, si sono riscontrate difformità edilizie nell'autorimessa consistenti in diversa conformazione della stessa. Si segnala che nella tavola grafica dell'appartamento non sono stati riportati alcuni pilastri/ingombri interni di minima entità.

COSTI VEROSIMILI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA EDILIZIA-URBANISTICA

Per sanare le difformità riscontrate è necessario l'inoltro di pratica edilizia raffigurante l'effettivo stato dei luoghi dell'autorimessa al piano interrato. In base al confronto tecnico avuto con il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Varese, si può ipotizzare l'inoltro di una pratica edilizia di CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera) ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. n.380/2001, con pagamento di sanzione pari a 1.000,00 euro che ricomprenda le difformità rilevate. A tale spesa vanno aggiunti i costi per le prestazioni professionali di tecnico incaricato quantificate in euro 1.000,00 oltre cassa professionale ed IVA se dovuta.

CONFORMITÀ CATASTALE

E' stata riscontrata la NON conformità catastale dell'autorimessa di cui al sub.28.

Rispetto alla planimetria catastale si evidenzia diversità nella conformazione.

COSTI VEROSIMILI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA CATASTALE

Sarà necessario procedere alla variazione catastale del bene di cui al sub.28 con giusta rappresentazione grafica con costi professionali calcolati in via presuntiva in 300,00 euro oltre cassa professionale, IVA se dovuta e diritti catastali pari a euro 50,00.

G. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Attestazione Prestazione Energetica (APE). A seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale - l'unità residenziale di cui al subalterno 11 è risultata essere sprovvista di Attestato di prestazione energetica. L'immobile di cui al subalterno 28 è escluso dall'obbligo di predisposizione dell'attestato di Prestazione Energetica poiché di categoria C/6 - autorimessa.

H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Trattasi di immobile residenziale e relativa autorimessa pertinenziale ubicati a Varese in Via Staurenghi n.28, angolo Via Cesare Battisti, nel "Condominio Battisti". L'appartamento composto da n.4 vani, cucina, n.2 bagni, n.2 disimpegno, ripostiglio e n.3 balconi è al terzo piano, mentre il vano cantina e l'autorimessa pertinenziale sono a piano interrato (Cfr. All. n.1 - documentazione fotografica + Cfr. All. n.3 - estratto di mappa + Cfr. All. n.4 - planimetria catastale appartamento + Cfr. All. n.5 - planimetria catastale autorimessa).

ELEMENTO	CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	STATO DI MANUTENZIONE
Fondazioni e travi dell'edificio	In cemento armato	Non visibili
Strutture in elevazione dell'edificio	Cemento armato e muratura	Buono per quanto visibile
Copertura	Non visionata	/

Manto di copertura dell'edificio	Non visionato	/
Canali e pluviali dell'edificio	In rame	Buono
Vano scala comune	Pianerottolo, alzate e pedate della scala in marmo. Presente corrimano in metallo	Buono
Ascensore	Presente ma di limitate dimensioni (sia spazio interno che porta di accesso)	Sufficiente
Cancelli comuni	Pedonale in metallo su Via Staurenghi. Carrabili con apertura elettrificata in metallo su Via Battisti	Buono
Numero piani del fabbricato	Sette piani fuori terra e uno interrato	/
Pareti esterne fabbricato	Rivestite in piastrelle su Vie Staurenghi e Battisti ed in parte intonacate con finitura colorata su cortile interno	Buono
Antenna tv	Presente ma non visionata	/
Contatori Enel	In apposita nicchia nel piano seminterrato	Buono
Contatore acqua	Non visionato	/
Contatori gas metano	Non presente. Predisposta idonea nicchia su balcone cucina	/
Appartamento: mappale 7236 - subalterno 11		
Generatore di calore e corpi riscaldanti	Generatore di calore condominiale non visionato. Corpi riscaldanti in ghisa con valvole termostatiche e conta calorie condominiale. Presenza di boiler elettrico per produzione acqua calda in cucina e bagno	Sufficiente
Termostato ambiente	Non visionato	/
Citofono	Presente	Buono
Infissi esterni	In legno con vetro semplice	Sufficiente
Oscuranti	Avvolgibili in legno	Sufficiente
Porte interne	In legno e vetro	Buono
Porta ingresso	Portoncino in legno	Sufficiente
Soffitti interni	Intonacati	Buono
Pareti interne	Pareti portanti e divisorie intonacate	Buono

Impianto elettrico	Sottotraccia di vecchia tipologia	Insufficiente
Impianto idrico	Sottotraccia con distribuzione per bagni e cucina	Non visionabile - di vecchia data
Impianto allarme	Non presente	/
Allaccio telefonico	Presente	/
Pavimentazione	In marmo dimensioni 50*25 cm in soggiorno e disimpegni, in parquet nelle n.3 camere, in piastrelle di vari formati e tipologie in cucina e nei bagni e in marmette nel ripostiglio	Buono
Rivestimenti	In cucina e nel bagno più piccolo altezza da terra di circa 166 in piastrelle 15*7 cm. Nel secondo bagno altezza 215 cm in piastrelle di cm 10*10	Sufficiente
Servizi igienici	Con vasca, lavabo, water e bidet il più grande e lavabo, water e vasca piccola l'altro. Sanitari di vecchia epoca	Insufficiente
Balconi	Con piastrelle 15*8 cm, copertina in travertino e parapetto metallico alto cm 91 sulle Vie Staurenghi e Battisti. Con piastrelle 23*11 cm e parapetto metallico altezza 89 cm su corte interno. Su quest'ultimo balcone presenza di distacchi di intonaco sui frontali	Sufficiente
Impianto di climatizzazione	Non presente	/
Altezze	Appartamento cm 290. Cantina cm 264. Autorimessa cm 247 zona ingresso e cm 263 zona retrostante.	/
Cantina di pertinenza	Priva di aperture finestrate perimetrali, massetto in cemento, intonaco al rustico colorato e porta di accesso in legno con chiusura tramite lucchetto. Presenza di punto luce	Sufficiente
Autorimessa: mappale 7236 - subalterno 28		
Autorimessa pertinenziale	Box doppio delimitato da murature senza aperture finestrate, con massetto di cemento, intonaco al rustico colorato, porta di accesso in metallo a doppio scorrimento laterale e presenza di punto luce. Si accede da corsello comune di manovra e rampa di accesso con cancello ad apertura elettrificata con chiave o telecomando	Sufficiente

Conformità degli impianti:

Non sono state reperite e/o prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idro/termosanitario.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE NETTA INTERNA

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati ai permessi comunali e dalle parziali verifiche effettuate in loco:

Appartamento mappale 7236, subalterno 11		
Piano	Locale	Superficie netta mq (circa)
Piano terzo	Disimpegno ingresso	12,90
	Pranzo - Soggiorno	33,00
	Cucina	11,00
	Ripostiglio	3,62
	Camera 1	12,50
	Camera 2	19,00
	Camera 3	17,28
	Bagno 1	3,70
	Bagno 2	4,90
	Disimpegno zona notte	5,90
	Cantina	3,70
	Autorimessa, mappale 7236, subalterno 28	
Piano interrato	Autorimessa	20,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Per stabilire la superficie commerciale si è proceduto al calcolo della superficie al lordo dei muri perimetrali, considerando metà i muri al confine con le altre proprietà, desunta dalle tavole grafiche e dai parziali rilievi metrici effettuati in

loco.

Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde:

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL). L'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie è stato individuato in base alle indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa ed è desumibile dall'allegato calcolo (Cfr. All. n.11 - Calcolo valore estimativo degli immobili).

Caratteristica	Acronimo	Superficie lorda (m ²) circa	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Superficie principale piano 3°	S1	149,00	1,00	149,00
Superficie balconi piano 3°	SUB	18,80	0,30	5,64
Superficie cantina	SUC	4,40	0,30	1,32
Superficie autorimessa	SUG	22,50	0,60	13,50
Totale Superficie commerciale (m ²)				169,46

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Come indicato nei precedenti capitoli, per la commerciabilità del bene dovrà essere inoltrata pratica di sanatoria e variazione catastale per l'autorimessa. Le valutazioni finali potranno essere comunque formulate dal Giudice incaricato.

Considerata la tipologia, consistenza, ubicazione e conformazione il bene viene valutato nella sua complessità. Viene individuato un prezzo corrente di mercato, previo opportune proporzioni, tenendo conto dell'ubicazione, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, epoca della costruzione, piano e

esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazione di impianti, utilizzo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in quanto non esistono beni perfettamente identici, applicando idonei criteri estimativi al fine di raggiungere il più veritiero e plausibile valore di mercato.

Vengono utilizzati i seguenti procedimenti di stima:

Metodo della stima per punti di merito (coefficienti correttivi) su valori di vendita dove il prezzo medio ponderato rappresenta il bene con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicata l'unità oggetto di stima (Subject). In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante applicazione di coefficienti correttivi denominati punti di merito. Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico in base all'apprezzamento soggettivo del perito e alle differenze tra gli immobili da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti che non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima e potere così esprimere un unico prezzo medio ponderato. La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto per la superficie commerciale dei beni da valutare.

- Metodo con stima a diretta capitalizzazione. La stima a diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito ed il saggio di capitalizzazione. Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio

lordo.

Fonti di informazioni. Le quotazioni ed i relativi pesi sono stati rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. - 2° semestre 2020 e degli Osservatori Immobiliari della provincia di Varese (edito da C.C.I.A.A. ed ordini professionali della provincia di Varese) - anno 2020 (Cfr. All. n.12 - copia banche dati).

Particolare attenzione si è anche rivolta al mercato di compravendite sulle varie piattaforme telematiche dove si evidenzia che i valori valutati sono in linea con le valutazioni di mercato del settore immobiliare della zona in oggetto.

Per tutte le valutazioni tecniche ed i procedimenti di stima effettuati si rimanda all'allegato relativo alla stima del bene (Cfr. All. n.11 - Calcolo valore estimativo degli immobili).

RISULTATI:

Il valore di stima è ottenuto dall'applicazione della media dei diversi procedimenti estimativi e precisamente:

Stima per punti di merito = euro 201.360,00

Stima con diretta capitalizzazione = euro 191.090,00

Media tra i due prezzi = euro $(200.780,00 + 191.090,00) : 2 =$ euro 196.225,00 arrotondato ad euro 196.200,00 (euro centonovantaseimiladuecento/00) al quale vanno effettuate le deduzioni di cui al punto successivo. La divergenza percentuale tra i diversi valori calcolati con i metodi citati non supera il 10% e quindi il valore ricavato può ritenersi attendibile.

<i>Totale valore di mercato del bene - mappale 7236 - subalterni 11 e 28</i>	Euro 196.200,00
--	--------------------

Adeguamenti e correzioni della stima per abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti e spese condominiali insolute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati	- 29.430,00
Decurtazioni relative a spese necessarie per regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale del bene comprensive di spese professionali	- 2.715,30
Valore del bene al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova	164.054,70
Valore della quota di proprietà del bene oggetto di fallimento pari al 50%	82.027,35

Per un valore di mercato alla data della stima arrotondato a euro 82.000,00 (euro ottantaduemila/00) nelle condizioni in cui si trova e per la quota di proprietà oggetto di fallimento pari al 50%.

J. PARERE PER QUOTA 50%

Il bene ricompreso nel fallimento per la sola quota pari al 50% non è comodamente divisibile. Si ritiene possa essere venduta la quota indivisa calcolata in euro 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).

OSSERVAZIONI

Come già indicato ai capitoli precedenti, si segnala la non conformità edilizia e catastale dell'autorimessa per cui è necessario l'inoltro di pratica di sanatoria edilizia e variazione catastale. Si precisa che, ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06.06.2001, l'aggiudicatario potrà inoltrare eventuale provvedimento in Sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso

dall'autorità giudiziaria.

Si ribadisce inoltre che l'aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ritenendo di avere assolto all'incarico conferitomi, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vedano Olona, 15 luglio 2021

L'esperto estimatore

(geom. Giovanni Polli)

Allegati:

All. n.1 - documentazione fotografica

All. n.2 - estratto aerofoto

All. n.3 - estratto di mappa

All. n.4 - visura e planimetria catastale appartamento

All. n.5 - visura e planimetria catastale autorimessa

All. n.6 - comunicazione amministratore + regolamento condominiale

All. n.7 - estratto tavola P.d.R.n.23 e norme tecniche

All. n.8 - documentazione amministratore

All. n.9 - Autorizzazione a costruire n.187/1963

All. n.10 - dichiarazione di abitabilità

All. n.11 - Calcolo valore estimativo degli immobili

All. n.12 - copia banche dati