

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 115/2023

promosso da [REDACTED]

e per tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice [REDACTED]

immobili siti a Malnate in vicolo Alessandro Manzoni 2 P.2 e 6 P.S1

Il sottoscritto esperto di stima CTU [REDACTED], con studio [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. [REDACTED] e a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. [REDACTED], e-mail [REDACTED] e pec [REDACTED], a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 29 novembre 2023 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 09/01/2024;
- richiesta accesso agli atti preso l'ufficio tecnico del Comune di Malnate 05/03/2024;
- accesso consentito il giorno 27/03/2024 senza esito, pratica rinvenuta e nuovo accesso consentito il giorno 03/04/2024.

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 MALNATE IN VICOLO ALESSANDRO MANZONI 2 P.2 e 6 P.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 al piano primo, il tutto parte di un fabbricato su più piani, oltre a box auto al piano interrato in corpo staccato.

I fabbricati si trovano nella frazione San Salvatore del Comune di Malnate.

- *indicazione del diritto di proprietà:*

██████████, nato a ██████████, codice fiscale ██████████
██████████ per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

- *indirizzo:* appartamento: Comune di Malnate vicolo Alessandro Manzoni 2 P.2

box auto: Comune di Malnate vicolo Alessandro Manzoni 6 P.S1;

- *superficie complessiva:* mq 163;

- *numero dei vani:* 3 (tre), oltre a cucina, ripostiglio e servizio igienico al piano secondo e ripostiglio al piano soppalcato;

- *estremi catastali:* censiti al N.C.E.U. del Comune Amministrativo e Censuario di Malnate, sezione MA, foglio 12 appartamento: particella 5412 sub. 6, via Alessandro Manzoni 2 P.2-3, categoria A/4, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita catastale € 335,70 insistente su area identificata al C.T. foglio 9 con la part. 10431;

box auto: particella 9524 sub. 9, via Alessandro Manzoni P.S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita catastale € 44,16 insistente su area identificata al C.T. foglio 9 con la part. 9524.

Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (09/01/2024) l'appartamento è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 14/11/2003, ad eccezione di tre serramenti velux sul tetto non presenti nella planimetria catastale (non è d'obbligo ma è la prassi). Per quanto riguarda l'area identificata al C.T. nella visura è riportato 10431. Probabilmente dovrebbe essere la part. 1831 come anche riportato nell'atto di provenienza. Sarà necessario effettuare un'indagine catastale per verificare le mappe storiche e eventualmente aggiornare l'allineamento tra catasto terreni e catasto urbano. Il costo è pari a circa € 250,00.

Il box auto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 13/11/1998. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono alla visura catastale.

Note catastali: appartamento: dati derivanti da variazione topomastica del 08/07/2014 pratica n. VA0107394 in atti dal 08/07/2014 (n. 44094.1/2014), variazione del 06/11/2012 pratica n. VA0264616 in atti dal 06/11/2012 per bonifica identificativo catastale (n. 96042,

1/2012), variazione del 14/11/2003 pratica n. VA0381704 in atti dal 14/11/2003 per ampliamento nel sottotetto (n. 38395, 1/2003), costituzione del 12/02/1992 in atti dal 06/11/1998 unità aff. (P.F. 1998) (n. 15/1992);

box auto: dati derivanti da variazione topomastica del 08/07/2014 pratica n. VA0107296 in atti dal 08/07/2014 (n. 43998.1/2014), costituzione del 13/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. B04639.1/1998).

- *confini*: appartamento: prospetto su part. 4687 e 4697, vano scale comuni, prospetto su corte comune di cui alla part. 1844 e prospetto sulla part. 4689; box auto: confine di manovra comune, AUI di cui al sub. 8, muro perimetrale verso area comune di cui al sub. 1 e AUI di cui al sub. 10. (*allegati A, C, E.1*)

- *eventuali pertinenze e accessori*: box auto.

- *eventuali millesimi di parti comuni*: /.

- *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*: la vendita non è soggetta ad imposta IVA.

- *indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*: La costruzione del fabbricato dove si trova l'appartamento è iniziata in data anteriore al 1967.

- *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, verifici 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, verifici, 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 Malnate si evince che le unità

immobiliari site in detto Comune è stata costruita in forza di:

Appartamento:

- . Concessione edilizia per ristrutturazione P.E. n. 47 rilasciata il 08/08/1991 prot. 11137-12806;
- . DIA in variante del 13/04/1995;
- . Permesso di abitabilità n. 13 rilasciato il 26/03/1996 pratica n. 9096 con decorrenza dallo stesso giorno.

Box auto:

- . Concessione edilizia P.E. n. 77, prot. 13331 del 09/07/1998 per la costruzione di n. 14 autorimesse. Ultimazione lavori strutture in C.A. in data 06/11/1998 con deposito presso il Genio Civile di Varese il 15/01/1999 n. di pratica 26950.

(allegati D.1)

Rispetto al progetto edilizio depositato, lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta regolare tranne per quanto riguarda la camera adiacente al soggiorno nell'angolo nord-ovest. Lo stato dei luoghi rispecchia la planimetria catastale; nel progetto depositato in comune però la camera risulta di dimensioni maggiori rispetto alla realtà per la presenza di un armadio a muro sulla parete di confine. Sarà necessario aggiornare il progetto comunale. Il costo stimato è di € 500,00.

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 soggiorno, due camere, cucina, ripostigli, di cui uno a livello soppalco, e servizio igienico posti al primo secondo di un piccolo fabbricato. Il box auto si trova in una costruzione posta a circa 50 metri.

Il complesso si trova nella frazione di San Salvatore del Comune di Malnate, paese dotato di dei servizi, enti e uffici pubblici primari e i mezzi pubblici su rotaia e gomma per arrivare alla città di Varese e Milano;

- *superficie commerciale:* mq. 138,90 (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 all'unità immobiliare residenziale avviene dalla corte comune del vicolo A. Manzoni tramite l'ingresso e scale comuni. L'appartamento, localizzato

al piano secondo, è suddiviso in soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio e servizio igienico. Al piano soppalcato, raggiungibile con una scala a chiocciola, si trova un locale ripostiglio. Il box auto si trova al piano interrato di una costruzione interrata in corpo staccato.

L'unità si presenta in uno buono stato di manutenzione.

- 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 a livello piano terra, collegato al piano secondo tramite una scala interna ad uso comune. Per rendere l'appartamento accessibile ai portatori di Handicap motori sarà necessario installare un servo scala. All'interno dovranno essere effettuate modifiche al servizio igienico per renderlo facilmente accessibile eliminando il water, il bidet, il lavandino e la vasca da bagno e sostituendoli con servizi conformi alla normativa di riferimento. Il costo complessivo presunto di tali opere sarà di circa € 4.500,00. (allegati A.3)

c) stato di possesso del bene:

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

appartamento:

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 61322 Raccolta 8982 del 18/11/2004, trascritto il 13/12/2004 ai numeri di Reg. Part. 18448 e Reg. Gen. 30228. Unità negoziali: Comune di Malnate al C.F. sezione MA foglio 15 (a oggi 12): 1) part. 5412 sub. 6 e Comune di Malnate al C.T. foglio 9: 2) part. 3137 (non oggetto a pignoramento). A favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà dell'unità al 1) e per la quota di 1/2 di proprietà dell'unità al 2) in regime [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà dell'unità al 1) e per la quota di 1/2 di proprietà dell'unità al 2) in regime di bene personale.

box auto:

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 35955 Raccolta 11459 del 17/07/2008, trascritto il 04/08/2008 ai numeri di Reg. Part. 11219 e Reg. Gen. 18090. Unità negoziali: Comune di Malnate al C.F. sezione MA foglio 12: part. 9524 sub. 9. A favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 della proprietà [REDACTED], contro [REDACTED], con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà.

(allegati B.1, B.2.1, B.2.3, E.1, E.2 E.3)

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è riportata nella certificazione notarile (allegato E.1).

- 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 occupato dal debitore, [REDACTED].

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 del [REDACTED], sopra generalizzato; comunicazione ricevuta in data 10/04/2024;

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: il [REDACTED], sopra generalizzato, risulta coniugato per matrimonio contratto in data 10/10/2010 a [REDACTED] con [REDACTED], [REDACTED]. (allegati E.4);

- 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 13/12/2004 Reg. Part. 6915 Reg. Gen. 30229, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED],

Repertorio 61324/8984 del 18/11/2004. Unità negoziali: Comune di Malnate al C.F. sezione MA foglio 15 (a oggi 12): part. 5412 sub 6. A favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, per un capitale di euro 122.368,00 e un importo totale di euro 183.552, durata 25 anni;

b) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con nota del 02/10/2018 Reg. Part. 2717 Reg. Gen. 18586, Pubblico Ufficiale: [REDACTED], Repertorio 2733 del 09/08/2018. Unità negoziali: Comune di Malnate al C.F. sezione MA foglio 12: 1) 1. part. 9524 sub. 9 e 2. part. 5412 sub 6, Comune di Malnate al C.T. foglio 9 2) part. 3137. A favore [REDACTED], con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà dell'unità al 1) e per la quota di 1/2 di proprietà dell'unità al 2), contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà dell'unità al 1) e per la quota di 1/2 di proprietà dell'unità al 2), per un capitale di euro 369.000,00 e un importo totale di euro 369.000,00.

c) presso il [REDACTED] è stato depositato ricorso per intervento RGE 115/2023 nell'interesse di [REDACTED] (datato il 17/07/2023) rappresentata dall'avv. [REDACTED], per un valore della controversia pari a € 545.562,61, oltre interessi di mora, nella misura ingiunta in decreto, dal 4.2.2023 alla vendita e spese della presente procedura, nei confronti del debitore [REDACTED] con relativo decreto ingiuntivo n. RG 4421/2018 - n. ing. 1885/2018 emesso il 09/08/2018 dal [REDACTED] e pubblicato il 10/08/2018. In data 16/11/2018 è divenuto definitivamente esecutivo. (rif. Ipoteca giudiziale di cui sopra iscrizione punto b)).

(allegati B, E.1 e E.5).

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

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 05/07/2023, Reg. Part. 9780 Reg. Gen. 13872. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, Repertorio 1848 del 31/05/2023. Unità negoziali: Comune di Malnate al C.F. sezione MA foglio 12: 1. part. 9524 sub 9 e 2. part. 5412 sub. 6. A favore [REDACTED], con sede a [REDACTED], codice fiscale [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 12.398,63 oltre interessi fino al saldo e spese.

(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 Malnate 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. 5412 Sub. 6	P.2	abitazione	120,00	1,00	120,00
	"	soppalco	26,00	0,40	10,40
Part. 9524 Sub. 9	P.S1	box auto	17,00	0,50	8,50
<i>Superfici totali</i>			<i>163,00</i>		<i>138,90</i>

- *illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;*
- *Altezza netta interna:* piano secondo Hmedia m 2.90 (camere Hmedia m 3.50), piano soppalcato Hmedia m 1.90, box auto piano interrato H m 2.20.
- *Esposizione dell'immobile:* le parti finestrate dell'appartamento sono esposte a sud e a est, mentre i restati lati verso parti comuni e altre unità immobiliari.

- *Stato di manutenzione*: l'unità si presenta in uno buono stato di manutenzione.
- *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 in muratura;
solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali, si presume in latero-cemento;
copertura: struttura in legno con coibentazione;
manto di copertura: tegole.
scala condominiali d'accesso: si presume struttura in C.A.;
- *Caratteristiche interne ed esterne*:
muri interni: tavolati in laterizio intonacati;
plafoni: intonacati;
scale interne: a chiocciola;
pavimentazione: piastrelle di ceramica tranne parte del soppalco in legno;
porte interne: in legno, porta d'ingresso blindato;
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.): /.*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*;
elettrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;
idrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;
termico: autonomo a gas. Non è stato possibile effettuare prove per verificarne la funzionalità. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente.
- *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 Malnate vicolo Alessandro Manzoni 2 P.2 e 6 P.S1

PART.	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. comm.	€/mq.	VALORE
Part. 5412 Sub. 6	P.2	abitazione	120,00	1,00	120,00	1.000,00	€ 120.000,00
	"	soppalco	26,00	0,40	10,40	1.000,00	€ 10.400,00
Part. 9524 Sub. 9	P.S1	box auto	17,00	0,50	8,50	1.200,00	€ 10.200,00
<i>Totali (mq)</i>			163,00		138,90		
VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI part. 5412 sub. 6 e part. 9524 sub. 9							€ 140.600,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO							€ 140.600,00

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Malnate

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 per ingagine catastale - indicative | € 250,00 |
| - spese per aggiornamento progetto comunale - indicative | € 500,00 |

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 detratti dal valore del compendio di stima;

valore finale degli immobili di Malnate vicolo Alessandro Manzoni 2 P.2 e 6 P.S1

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 140.600,00
decurtazione per indagine catastale	-€ 250,00
decurtazione per aggiornamento progetto comunale	-€ 500,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 139.850,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO	€ 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: 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 15 aprile 2024

Con Osservanza



ELENCO ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

- A.1 visura per storica sub. CF part. 5412 sub. 6
- A.2 visura per storica sub. CF part. 9524 sub. 9
- A.3 planimetria catastale CF part. 5412 sub. 6
- A.4 planimetria catastale CF part. 9524 sub. 9
- A.5 estratto di mappa part. 5412 sub. 6
- A.6 estratto di mappa part. 9524 sub. 9

B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- B.1 ispezioni per nome [REDACTED]
- B.2 note
 - B.2.1 nota reg. part. 6915.2004
 - B.2.2 nota reg. part. 18448.2004
 - B.2.3 nota reg. part. 11219.2008
 - B.2.4 nota reg. part. 2717.2018

C. PIGNORAMENTO

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

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- D.1 pratiche edilizie comunali
 - D.1.1 conc. ed. 47.1991 app.
 - D.1.2 variante 1995 app.
 - D.1.3 permesso di abitabilità 1996
 - D.1.4 progetto strutture 1998 box

E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

- E.1 certificazione notarile
- E.2 atto di provenienza.compravendita rep. 61322.2004
- E.3 atto di provenienza. compravendita rep. 35955.2008
- E.4 estratti [REDACTED] (certificato di residenza storica, certificato di stato di civile, estratto atto di matrimonio)
- E.5 ricorso per intervento [REDACTED]

F. FOTOGRAFIE

G. VERBALE SOPRALLUOGO

H. VARIE

H.1 identificativi catastali

H.2 relazioni peritali es. imm. 115/2023 senza dati personali

H.3 ricevute invio relazione alle parti

H.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati . [REDACTED]

H.3.2 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati . [REDACTED]

H.3.3 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati . [REDACTED]