

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 262/2012

Giudice

immobile sito ad Azzio (VA) in via Stella 5

con studio a , iscritto
 ed a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese, e-mail e pec , a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 29 novembre 2012, e rinnovato il 31/01/2024 con la riunione della procedura n. 203/2023, e a conclusione delle indagini ed accertamenti necessari, espone con la presente relazione le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa relazione di stima:

- conferimento incarica del giudice in data 29/11/2012;
- deposito della relazione peritale presso il Tribunale di Varese in data 07/02/2013;
- richiesta di precisazioni del giudice in data 27/12/2022 e consegna di risposta da parte del sottoscritto il 20/02/2023;
- richiesta di ulteriori precisazioni del giudice in data 05/04/2023 e consegna di risposta da parte del sottoscritto il 20/02/2023;
- in data 31/01/2024 il giudice ha esteso gli incarichi del custode e del perito già nominati nella procedura n. 262/2012 con riferimento al bene (particella 127) pignorato nella procedura n. 203/2023 e ha disposto quindi che il perito, dopo il nuovo giuramento, procedesse alla stima complessiva dell'intero compendio pignorato.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice (con le attuali impostazioni di perizia)

.....*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 AD AZZIO VIA STELLA 5

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

trattasi di proprietà immobiliare sita in Comune di Azzio avente accesso da via Stella, attraverso una corte comune dalla quale si accede direttamente ai piani terra e seminterrato. Il collegamento tra il piano terra e i livelli superiori avviene uscendo dal fabbricato e passano per il terreno identificato con il mapp. 127.

Identificazione del bene:

- porzione di fabbricato articolato su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato e sottotetto. E' parte integrante della proprietà una porzione posta a livello interrato e una corte esterna, entrambi in comune con un'altra unità immobiliare;
- deposito/legnaia con terreno di pertinenza.

Il sottoscritto non reputa sia possibile frazionare il bene in più lotti.

(allegati A.2 e F).

- *indicazione del diritto di proprietà:*

[REDAZIONE]

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto:*

- *indirizzo:* Comune di Azzio, via Stella 5;
- *superficie complessiva:* mq 310 per l'abitazione, mq 36 per il deposito su un terreno di mq 600;
- *numero dei vani:* 4 (quattro), più cucina, servizi igienici al piano primo, oltre a sgomberi al piano terra e locali sottotetto al piano secondo;
- *estremi catastali:* censiti al N.C.E.U. del Comune Amministrativo di Azzio al foglio 4:
 - particella 130 sub. 4, via Stella 5 P.T.-1-2-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita catastale € 339,31;
 - particella 127, via Stella 5 P.T., categoria C/2, classe 4, consistenza 36 mq, superficie 30 mq, rendita catastale € 48,34.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non riscontrata: a seguito dei sopralluoghi si è rilevata una difformità tra lo stato dei luoghi della part. 130 sub. 4 e le risultanze catastali (successivamente alla redazione della scheda, sono stati effettuati interventi di modifica della distribuzione interna degli spazi a cui non ha fatto seguito l'aggiornamento catastale). I dati catastali, per quanto riguarda la part. 130 sub. 4, corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare rep. 2459 del 14/05/2012, ad eccezione del numero di foglio, riportato con il numero 5, invece dell'attuale numero 4 a seguito di bonifica identificativo catastale con variazione del

24/02/2012 n. 21539. I dati catastali riguardanti la part. 127 corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento rep. 3623 del 01/12/2023. (*allegato B.1.6.1, B.1.6.2 e C*)
Note catastali: L'unità immobiliare identificata al fg. 4 part. 130 sub. 4 è così distinta per variazione del 24/02/2012 n. 21539 per bonifica identificativo catastale della precedente unità immobiliare fg. 5 part. 130 sub. 4, a sua volta così censita per variazione del 14/07/1993 n. 16686 per diversa distribuzione interne e ristrutturazione della precedente unità immobiliare fg. 5 part. 130 sub. 2 P.T.-1, a sua volta così censita dall'impianto meccanografico. L'unità immobiliare identificata al fg. 4 part. 127 è così distinta per variazione del 24/02/2012 n. 21539 per bonifica identificativo catastale della precedente unità immobiliare fg. 5 part. 127, a sua volta così censita per costituzione del 18/12/1993 n. A01170/1993. (*allegati A.1*).

- *confini*: part. 130 sub. 4 in senso orario da nord: prospetti su part.le 129, 127 e 1873, via Stella, corte comune con AUI. Al piano terra l'unità immobiliare in oggetto confina inoltre con AUI. Part. 127 in senso orario da nord: part.le 126, 119, 2321, 1873, 130, 129, 128, 121 e 2442. (*allegato A.3*).

- *eventuali pertinenze e accessori*: E' parte dell'unità immobiliare una cantina, un locale caldaia e una corte esterna, in comune con un'altra unità immobiliare identificata con il mappale 130 subalterno 3.

- *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 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, 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:

Sono state identificate le seguenti autorizzazioni edilizie relativamente al fabbricato part. 130.

Pratiche intestate [REDACTED]:

- n. 33/1962 prolungamento balcone e intonacatura facciata;
- n. 27/1971 realizzazione di locale ed un servizio igienico sotto un portico al P.T.;
- n. 5/1974 sistemazione del fabbricato e ampliamento di un accesso carraio;
- n. 17/1975 esecuzione di un terrazzo di comunicazione tra due corpi di fabbricato;
- n. 28/1976 costruzione di una tettoia pensilina a copertura del terrazzo esistente;
- n. 15/1981 costruzione di un porticato aperto, rifacimento intonaci su tutti i lati dell'abitazione e sostituzione rete metallica.

Pratica intestata [REDACTED]:

n. 31/2003 DIA prot. 4705 del 17/12/2003 risanamento conservativo fabbricato e modifica di recinzione. La presenta autorizzazione risulta scaduta prima dell'ultimazione dei lavori. Sarà necessario procedere alla stesura di un nuovo progetto e alla conseguente richiesta di nuova autorizzazione edilizia (*allegato D.3*).

A seguito del sopralluogo sono state rilevate difformità della distribuzione interna degli spazi tra lo stato dei luoghi e il progetto relativo alla DIA n. 31/2003.

Attuale inquadramento urbanistico

Secondo il vigente P.G.T gli immobili in oggetto sono posti nell'ambito del tessuto storico (Nuclei di antica formazione) in zone escluse dal vincolo ai sensi dell'art. 142, 2° comma D.LGS 42/2004.

La costruzione non presenta particolari pregi architettonici essendo posta in Classe IV "Edifici privi di interesse sia in relazione all'impianto strutturale dell'isolato o del nucleo, sia sotto l'aspetto documentario o ambientale", ivi compresi gli immobili di epoca recente o sostanzialmente trasformati.

Il deposito è identificato nella Classe V "Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo".

Secondo quanto riportato nel vigente P.G.T. non sono consentite la realizzazione di nuove costruzioni, autonome e accessorie, su aree inedificate, modiche di sagoma o volume degli edifici esistenti.

Sugli edifici appartenenti alla **classe IV** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Le coperture abbiano pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, con elementi in laterizio; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguate in caso di intervento;
- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di camini prefabbricati in cls, e di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra di uso locale non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento; e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno.
- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatto metallico a vista.
- I materiali di copertura escludano l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento.

Sugli edifici appartenenti alla **classe V**, si applicano le seguenti prescrizioni:

Gli edifici accessori, collocati nella classe V, sono di norma preordinati alla demolizione. Ne è tuttavia consentito il mantenimento con l'obbligo di adeguamento alle seguenti prescrizioni in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria:

- La copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;
- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno.

(allegato D.1.3 - NTA punto 2.4.2.1).

Conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti: come già riportato si è riscontrata una difformità tra quanto riportato negli elaborati grafici, parte integrante della DIA prot. 4705 del 17/12/2003. Le discordanze riguardano per lo più la distribuzione degli spazi interni e il posizionamento di alcune aperture minori verso l'esterno.

Eventuale necessità di richiesta di sanatoria: è necessario provvedere a sanare le opere interne difformi a quanto previsto nella DIA prot. 4705 del 17/12/2003, mediante una SCIA con contestuale aggiornamento della scheda catastale. Il relativo costo amministrativo corrisponde a € 516,00, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione per SCIA in sanatoria calcolato dall'ufficio tecnico. I costi tecnici per la stesura e la presentazione della pratica sono pari a € 1.500,00.

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:

. abitazione di quattro locali più servizi articolata su due livelli, oltre a seminterrato e sottotetto e parte di una piccola corte;

. deposito/legnaia con terreno di pertinenza.

Le unità immobiliari sono localizzate nel centro storico del paese di Azzio, un ambito di buona qualità paesaggistica posto in prossimità del Parco Regionale Campo di Fiori; la destinazione è prevalentemente residenziale.

La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico (pullman di linea) di collegamento con la città di Varese.

Nel centro di Azzio si trovano i negozi di prima necessità come anche i principali uffici e servizi pubblici comunali. Il paese di Azzio è confinante con il paese di Orino, altro centro di modeste dimensioni. Per ulteriori uffici, enti e servizi si fa riferimento al paese di Gavirate posto a circa sette chilometri o alla città di Varese distante circa diciotto chilometri.

- *superficie commerciale:* mq. 211,20 per l'abitazione, mq 30 per il terreno (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'abitazione è composta da tre locali sgomberi/ripostigli e disimpegni al piano terra da cui si accede tramite la corte comune oppure dal terreno di cui alla part. 127. Al piano primo, accessibile solamente tramite il terreno di cui alla part. 127, si trovano un soggiorno, tre camere, una cucina, due servizi igienici (di cui uno adibito a ripostiglio), disimpegni, oltre a una terrazza e due balconcini. Il piano secondo (sottotetto), accessibile sia tramite scala interna sia tramite scala esterna dalla terrazza, è suddiviso in

due locali sottotetto (al momento del sopralluogo adibiti a camere), un locale sottotetto (adibito a servizio igienico), un locale sottotetto al rustico e due locali sottotetto molto bassi accessibili solo tramite dei piccoli sportelli.

Sono parte integrante della proprietà due locali cantina posti a livello interrato oltre a una corte esterna, entrambi in comune con un'altra unità immobiliare.

L'unità adibita ad abitazione si presenta in accettabile stato di manutenzione.

Il deposito/legnaia, in condizioni fatiscenti, ha un terreno di pertinenza di ca. 600 mq.

- 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 l'ingresso carraio del terreno di cui alla part. 127. Il livello adibito ad abitazione si trova al piano primo (rialzato) accessibile con una scala. Per rendere il piano primo dell'abitazione 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. Per una persona portatore di handicap non sarà possibile accedere al piano sottotetto.

(allegato A.3)

c) stato di possesso del bene:

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

. atto notarile pubblico di compravendita con nota del 25/11/2003 Reg. Part. 16024 Reg. gen. 25921, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 53404/17155 del 12/11/2003. Unità negoziale: Comune di Azzio al CT foglio 9 part. 151 (non oggetto della presente esecuzione) e al CF foglio 5 part. 130 sub. 4, al CT foglio 9 part. 127 e part. 130 sub. 3 (non oggetto della presente esecuzione). A favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED].
(allegati B e E)

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 dei sopralluoghi l'unità risultava abitata dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

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 09/05/2024;

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. (allegato

E.2);

- 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:

scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo con nota del 27/05/2004 Reg. Part. 2513 Reg. Gen. 12165, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 54158 del 21/05/2004. Unità negoziali: Comune di Azzio foglio 5 (attualmente foglio 4) part. 130 sub. 4. A favore [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1;

scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo con nota del 26/04/2024 Reg. Part. 1175 Reg. Gen. 8121, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 54158 del 21/05/2004. Unità negoziali: Comune di Azzio foglio 5 part. 130 sub. 4. A favore [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1. Capitale € 70.000,00 Totale 105.000,00;

atto amministrativo di Ipoteca legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 con nota del 23/03/2010 Reg. Part. 1229 Reg. Gen. 5313, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED], Repertorio 5711/117 del 10/03/2010. Unità negoziali: Comune di Azzio foglio 5 (attualmente foglio 4) part. 130 sub. 4. A favore [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1.

Annotazione reg. part. n. 863 reg. gen. 3867 del 28/02/2023 derivante da annotazione a iscrizione per cancellazione totale (*allegati B e E*);

Presso il Tribunale di Varese è stato depositato ricorso per intervento di [REDACTED] [REDACTED] datato il 17/06/2022, per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, per una somma di € 21.361,42 compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68 % annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate [REDACTED] come da nota che verrà a suo tempo depositata (*allegato B.1.5*)

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

atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 10/07/2007, Reg. Part. 16689 Reg. Gen. 9972, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese,

Repertorio 4422/2007 del 19/06/2007. Unità negoziale: Comune di Azzio 1) CT foglio 9 part. 151 (non oggetto della presente esecuzione), 2) CF foglio 5 (ora foglio 4) part. 127 e 3) part. 130 sub. 3 (non oggetto della presente esecuzione). A favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1;

atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 11/07/2008, Reg. Part. 15899 Reg. Gen. 9869, Pubblico ufficiale: Tribunale di Varese, Repertorio 5508/2008 del 26/06/2008. Unità negoziale: Comune di Azzio 1) CT foglio 9 part. 151 (non oggetto della presente esecuzione), 2) CF foglio 5 (ora foglio 4) part. 127 e 3) part. 130 sub. 3 (non oggetto della presente esecuzione). A favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1;

atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 30/05/2012, Reg. Part. 6151 Reg. Gen. 8906, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 2459 del 14/05/2012. Unità negoziale: Comune di Azzio foglio 5 (ora foglio 4) part. 130 sub. 4. A favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1;

atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 29/12/2023, Reg. Part. 18895 Reg. Gen. 26088, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario UNEP c/o Tribunale di Varese, Repertorio 3623 del 01/12/2023. Unità negoziale: Comune di Azzio foglio 4 part. 127. A favore [REDACTED],

per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1.

((allegati B, C e E)).

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 Azzio 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:* non presente (rif. punto a).

- *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. 130 Sub. 4	P.1	abitazione	150,00	1,00	150,00
	P.1	balconi/terrazzi	15,00	0,25	3,75
	P.2	locali sottotetto	40,00	0,60	24,00
	P.2	locali sottotetto al rustico	57,00	0,25	14,25
	P.T.	sgomberi e acc.	48,00	0,40	19,20
Part. 127	P.S1	deposito/legnaia (sup. terreno di pertinenza)	600,00	0,05	30,00
<i>Superfici totali</i>			<i>910,00</i>		<i>241,20</i>

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

- *Altezza netta interna:* piano interrato H 2.65 m, piano terra H 2.65 m, piano primo H 2.80/2.87 m, piano secondo sottotetto H 1.95/3.10 m nei locali adibiti a camere e H 1.29/2.28 m nel locale sottotetto al rustico.

- *Esposizione dell'immobile:* la parte frontale dell'immobile con ingresso e terrazzo è esposto a est e nord-est, le camere al piano primo a sud, la parte posteriore a sud-ovest e sud e la parte chiusa a nord.

- *Stato di manutenzione:* l'unità adibito ad abitazione si presenta in uno stato di manutenzione interna accettabile. Esternamente l'immobile necessita di un intervento di ripristino. Il deposito/legnaia in uno stato fatiscente.

- *Caratteristiche strutturali:*

fondazioni: non sono stati effettuati ispezioni puntuali, ma si presume in pietrame, vista l'epoca della costruzione;

strutture verticali – muri esterni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume muratura mista in pietrame e laterizio;

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

copertura: struttura primaria e secondaria in legno, con, a detta del proprietario, pannello coibente;

manto di copertura: tegole. Data la difficoltà di accesso non si è potuto verificare l'eventuale presenza di copertura in amianto; a detta della proprietà l'immobile è privo di tale materiale.

scale esterne: cemento;

- *Caratteristiche interne ed esterne:*

muri interni: tavolati in laterizio intonacati;

plafoni: intonacati;

scale interne: in legno;

pavimentazione: piastrelle di ceramica;

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

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: funzionante. 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 Azzio via Stella 5

PART.	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. comm.	€/mq.	VALORE
Part. 130 Sub. 4	P.1	abitazione	150,00	1,00	150,00	700,00	€ 105.000,00
	P.1	balconi/terrazzi	15,00	0,25	3,75	700,00	€ 2.625,00
	P.2	locali sottotetto	40,00	0,60	24,00	700,00	€ 16.800,00
	P.2	locali sottotetto al rustico	57,00	0,25	14,25	700,00	€ 9.975,00
	P.T.	sgomberi e acc.	48,00	0,40	19,20	700,00	€ 13.440,00
Part. 127	P.S1	deposito/legnaia (sup. terreno di pertinenza)	600,00	0,05	30,00	700,00	€ 21.000,00
<i>Totali (mq)</i>			<i>910,00</i>		<i>241,20</i>		
VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI part. 130 sub. 4 e part. 127							€ 168.840,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO							€ 169.000,00

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Azzio

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 territorio;

- *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 amministrative (sanzione) SCIA da depositare - indicative	€ 516,00
- spese di stesura e presentazione pratica edilizia (SCIA) - indicative	€ 1.500,00
- stesura e presentazione pratica catastale - indicative	€ 600,00

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 Azzio via Stella 5

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 169.000,00
spese amministrative SCIA	-€ 516,00
decurtazione per pratica edilizia	-€ 1.500,00
decurtazione per pratica catastale	-€ 600,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 166.384,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO	€ 166.000,00

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, aggiornato il 30 agosto 2024

Con Osservanza

ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

A.1 Visure storiche

A.1.1 visura part. 130 sub. 4

A.1.2 visura part. 127

A.2 Planimetrie catastali

A.2.1 plan. catastale part. 130 sub. 4

A.2.2 plan. catastale part. 127

A.3 Estratto di mappa

B. VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E L'ARCHIVIO DI STATO

B.1 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici aggiornata [REDACTED]

B.1.1 nota di trascrizione atto di provenienza anteriore al ventennio

B.1.2 nota atto di provenienza (atto di compravendita)

B.1.3.1 nota ipoteca volontaria (a favore di [REDACTED])

B.1.3.2 nota rinnovo ipoteca volontaria (a favore di [REDACTED])

B.1.4.1 nota ipoteca legale (a favore [REDACTED])

B.1.4.2 nota cancellazione totale ipoteca legale (a favore [REDACTED])

B.1.5 ricorso [REDACTED]

B.1.6.1 nota pignoramento part. 130 sub. 4

B.1.6.2 nota pignoramento part. 127

B.1.6.3 nota pignoramento part. 151-127-130 sub. 3 a

B.1.6.4 nota pignoramento part. 151-127-130 sub. 3 b

X. PIGNORAMENTO

C.1 atto di pignoramento part. 130 sub. 4

C.2 atto di pignoramento part. 127

Δ. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.1 P.G.T.

D.1.1 estratto di PGT

D.1.2 legenda

D.1.3 NTA

D.1.4 classificazione edificio

D.2 Attestato ufficio tecnico

D.3 Ultimo progetto amministrativo presentato (DIA prot. 4705)

E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

E.1 Relazione notarile del notaio [REDACTED]

E.2 Certificati [REDACTED]

F. FOTOGRAFIE AGGIORNATE AD AGOSTO 2024

G. SCHEMA ACCESSI

H. VARIE

H.1 identificativi catastali

H.2 relazioni peritali es. imm. 262/2012 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 . A [REDACTED]

[REDACTED]