

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° 127/2023 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Morazzone
Via Castronno, 19A



Esperto alla stima: Dott. Arch. Alberto Steidl
Email: arch.steidl@virgilio.it
Pec: alberto.steidl@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Castronno, 19 A– Morazzone

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare A/2 con posto auto scoperto e ripostiglio ad uso esclusivo;

Dati Catastali: Urbano: foglio 7, particella 2338 sub.14-16

2. **Possesso (occupazione):** immobile non occupato

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** non verificata

4. **Creditori Iscritti:**

5. **Comproprietari non eseguiti:** nessuno

6. **Misure Penali:** non rilevate

7. **Continuità delle trascrizioni:** verificata

8. **Svolgimento delle operazioni peritali, criterio di stima, note, conclusioni:** pagina 10 e seguenti



Quesiti/Attività affidate al CTU

A	comunicazione al GVG e invio planimetrie catastali		eseguita				
B	esame della documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), e), f)		eseguita				
	primo atto di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento evidenziato nella relazione notarile sostitutiva		26/06/2003 - nn. 13871/8686				
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, donazione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione	26/06/2003	26/06/2003	05/07/2004	28/09/2006	28/09/2006
		beni	2338 sub. 14 + 16				
		ente rogante	Notaio Volpe Bruno	Notaio Volpe Bruno	eredi	Notaio Candore Carmelo	Notaio Volpe Bruno
		N. Repertorio	13873/8687	13871/8686	16408/9992	23024/13761	23023/13760
note		compravendita	compravendita	successione + rinuncia di	compravendita	accettazione tacita di eredità	
C-D	Verifiche presso l'UTC		eseguite in data 11/10/2023				
E	verifiche mediante accesso all'immobile con GVG		eseguite in data 6/10/2023				
F	spese condominiali pro quota	consuntivo anno precedente	€ 503,77				
		preventivo anno in corso	€ 503,77				
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute		non ci sono spese straordinarie deliberate (Allegato B5)				
spese condominiali arretrate non ancora pagate		€ 3.205,75					
G	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	l'immobile risulta libero da persone, arredato				
H	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	nessuna presso Cancelleria Civile Trib. Varese				
I	quesiti da a) a j)		vedasi relazione di stima				
	k)	documentazione fotografica	vedi Allegato C				
	l)	deposito CTU nei tempi assegnati	eseguito				
	m)	invio copia CTU alle parti	eseguito				
	n)	richiesta di sospensione CTU					
	o)	allegazione copia CTU per Garante	eseguito				
	p)	allegazione check-list	eseguito				
		foglio riassuntivo dati catastali	vedi lettera a) pag 4 CTU				
	q)	allegati CTU + prova d'invio CTU alle parti	eseguito + Allegato D				
r)	partecipazione all'udienza per eventuali chiarimenti	disponibilità					

per il dettaglio si veda la certificazione notarile in atti di cui all'Allegato A



		articolazione quesito	risposta al quesito				
lettera a) del quesito "I"		denominazione lotto	1 (unico)				
		identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile	abitazione in condominio	posto auto scoperto e locale ripostiglio ad uso esclusivo		
			millesimi condominiali	143,10	13,27		
			Piano	Piano 2	Piano T		
			Foglio	7			
			Particella catastale (**)	2338			
			Sub	14	16		
			Qualità Categoria	A/2	C/6		
			Classe	6	4		
			Consistenza	catastale mq.	60 (*)	14	
				vani	2,5	-	
			Rendita	€ 232,41	€ 14,46		
			Coerenze	a corpo da nord:			
				riferite al lotto 1 (unico)			
		posto auto: A.U.I., A.U.I., Via Castronno, area comune unità immobiliare: A.U.I., area comune, A.U.I., area comune					
Ubicazione indirizzo	Comune di Morazzone Via Castronno 19/A						
regime imposizione IVA	normale						
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	2004						
diritto pignorato	piena proprietà						

(*) Escluse aree scoperte mq. 57

(**) Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati, che nella fattispecie coincide anche con quella del NCT



		articolazione quesito	risposta al quesito
		denominazione lotto	1 (unico)
		tipologia immobile	appartamento di civile abitazione in condominio con posto auto scoperto e locale rispostiglio ad uso esclusivo in sottoscala comune
lettera b) del quesito "I" sommaria descrizione dei beni		mappale(*)	2338 sub. 14 + 16
		superficie comm.le	mq. 66
		barriere architettoniche	L'unità immobiliare non è raggiungibile da persone che fanno uso di carrozzine per disabili. Non si riscontrano mezzi di sollevamento (ascensori/servoscala) pertanto l'accessibilità e anche la visitabilità risultano verificate solo mediante lavori di adeguamento il cui importo (non dedotto dal valore di stima) si stima essere forfettariamente di: (**) € 15.000
		Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	L'unità immobiliare è ubicata all'ultimo piano (2°P mansardato) di un condominio ubicato lungo la via per Castronno nel Comune di Morazzone. Si accede all'abitazione percorrendo due rampe di scale comuni ad altre UU.II. L'appartamento è caratterizzato da falde del tetto inclinate in legno a vista in tutti i locali con altezze di interpiano variabili. Entrando troviamo la zona giorno con la cucina, un piccolo disimpegno con accesso al bagno e la camera da letto matrimoniale dotata di balcone ove risultano collocati la caldaia murale a gas in nicchia e l'unità esterna dell'impianto di raffrescamento. L'appartamento è dotato di corsello di manovra comune e posto auto scoperto protetto da struttura lignea e telo antigrandine, posti in adiacenza tra il cancello carraio e la via principale (Via Castronno).
		I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Morazzone distante circa 550 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Gazzada Schianno Morazzone a circa 2,4 Km (5 minuti di auto).	

(*) Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati, che nella fattispecie coincide anche con quella del NCT

(**) Come espressamente richiesto dal quesito Il valore indicato non è dedotto dal valore di stima



		articolazione quesito		risposta al quesito
		denominazione lotto		1
lettera c)	stato di possesso/godimento del bene immobile	soggetti che occupano/abitano l'immobile		nessuno
		comproprietari non eseguiti		nessuno
		titolo vantato da terzi occupanti		nessun terzo occupante
		congruità o incongruità del canone		-
		data utile per eventuale disdetta o rilascio dell'immobile		-
		data emissione provvedimento assegnazione casa coniugale		-
lettera d)	formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	domande giudiziali e altre trascrizioni		non rilevate oltre a quelle già indicate
		convenzioni matrimoniali o provvedimenti casa coniuge		i soggetti pignorati sono coniugati (non tra loro) in regime di separazione dei beni (Allegato B4)
		pesi e/o limitazioni d'uso		non citate in atti o formalità registrate nei PP.RR.
lettera e)	vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura	iscrizioni ipotecarie	data	28/09/2006
			n.	23025/5182
			note	ipoteca volontaria
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	04/08/2023
			n.	16691/11962
			note	pignoramento

Il dettaglio della descrizione ipotecaria e delle formalità pregiudizievoli è riscontrabile dalla certificazione notarile di cui all'ALLEGATO A



			articolazione quesito	risposta al quesito
			denominazione lotto	1 (unico)
lettera f)	Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Conformità e regolarità del bene	urbanistica	A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità urbanistica appare <u>verificata</u>
			edilizia	A seguito dei compiuti accessi comunali e del sopralluogo si dichiara che la regolarità edilizia appare <u>verificata</u>
			catastale	A seguito dei compiuti accessi catastali si dichiara che la regolarità catastale appare <u>verificata</u>
		agibilità abitabilità		25/07/2007 prot. 9162 (Allegato B2)
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale B2 Zona residenziale a bassa densità- Art. 39 NTA del PdR
		costi di eventuali sanatorie (o demolizioni delle parti abusive o non rispondenti al titolo edilizio concessionato), opere per il ripristino della funzionalità dei beni o di semplice aggiornamento edilizio/catastale		non si rileva necessità di sanatorie o opere di demolizione e ripristino
		lettera g)	APE Attestazione di Prestazione Energetica	
lettera h)	h. locali	Coeff.	Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138	
	denominazione mappale			2338 sub. 14 + 16
	2,7	1	alloggio piano secondo	
		0,3	balcone	
		0,5	accessori e pertinenze già parametrizzate	Posto auto scoperto
		0,1	accessori e pertinenze già parametrizzate	Ripostiglio PT ad uso esclusivo
	continua	Superficie Comm.le (mq.)		



lettera h)		articolazione quesito	risposta al quesito
	stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto	1 (unico)
	normale	fondazioni	continue
	normale	strutture verticali	muratura portante
	normale	solai	laterocemento
	normale	copertura	legno a vista a falde inclinate
	normale	manto di copertura	laterizio
	normale	scale e ascensore	non sono presenti ascensori ma solamente due rampe di scale comuni per l'accesso all'appartamento
		barriere architettoniche	accessibilità e visitabilità non verificata
	normale	pareti esterne dell'edificio	intonacate e tinteggiate
	normale	altre dotazioni	posto auto scoperto, ripostiglio ad uso esclusivo e aree esterne a giardino
	normale	serramenti esterni	in legno con oscuramenti interni ad anta sul serramento
	normale	serramenti interni	porte in legno tamburato cieche e a vetri
	normale	servizi igienici	uno bagno dotato di ceramiche in vetrochina bianca (con piatto doccia con idromassaggio in PVC) dotate di miscelatori monocomando.
	normale	porta ingresso	tramite portoncino in legno cieco con anta a battente dotato di serratura di sicurezza
	normale	tramezzature interne	muratura intonacata al civile e tinteggiata
	normale	pavimenti rivestimenti	ceramica / gres porcellanato. Balcone: ceramica ingeliva
	normale	plafoni	in legno con falde copertura a vista
	normale	scale interne alle stesse UU.II.	nessuna scala interna all'unità immobiliare
conformità impianti / utenze	certificazione presso UTC	impianto elettrico	sottotraccia per tutti i locali.
	certificazione presso UTC	impianto idrico & sanitario	sottotraccia per acqua calda e fredda. Produzione ACS autonoma.
	certificazione presso UTC	impianto termico e raffrescamento & gas	Impianto con caldaia murale autonoma esterna (balcone) a gas metano con distribuzione a caloriferi in alluminio verniciato. E' presente un impianto di raffrescamento a pompa di calore con split interno e unità esterna sul balcone

continua



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)	denominazione lotto		1 (unico)	
	Superficie Comm.le		mq 66	
	Valore medio OMI 2° semestre 2022 per civile abitazione in stato normale		€/m ² 1.000	
	COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione		1,02
		Kz2 utenza		1,02
		Kz3 posizione		1,03
		Kz4 contesto		1,02
		Kc1 strutture		1,00
		Kc2 finiture		1,03
		Kc3 impianti		1,02
		Kc4 eco-sostenibilità		0,98
		Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).		0,99
		Kt trasformazione		1,00
		Ka architettonico		1,00
	Ku urbanistico	Ku1 urbanistico		1,000
		Ku2 edilizio		0,995
		Ku3 catastale		1,000
Ktot		1,11		
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato		€/m ² 1.109		
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 73.631		
Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie alle bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale e strutture non fisse e/o eventuali spese condominiali insolute (**)		5,5%		
i)	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)		€ 69.500	
j)	QUOTE	quota pignorata		100%
		quota debitori		100%
	comproprietari non eseguiti		nessuno	
	motivazioni dell'eventuale comoda divisibilità del bene e della possibilità di vendita della quota indivisa		Il lotto 1 (unico) qui periziato non si ritiene utilmente divisibile	

Se presenti (per effetto del regime Condominiale cui le UU.II. sono eventualmente soggette) e se pervenute al CTU, le spese condominiali insolute ammontano a:

(**)

€ 3.205,75

se diverse da zero (≠0) sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO B5 e alla lettera F della tabella di pag.3

La percentuale indicata è riferita alle spese insolute (se presenti) e allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali. Le spese riguardanti la eventuale regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (se sussistenti) sono conteggiate all'interno del parametro Ku e già evidenziate a pag 7



Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 20 settembre 2023, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell'immobile pignorato ottenendone immediata copia di cui all'**ALLEGATO B1**.
- In data 6 ottobre 2023, effettuava l'accesso in presenza dell'GIVG. Durante quest'ultimo sopralluogo poteva eseguire le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati (**ALLEGATO C**).
- In data 11 ottobre 2023 il CTU (previo richiesta) si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**), utili all'individuazione della proprietà pignorata.
- Tra il mese di settembre e novembre 2023 il CTU (previo richiesta) riceveva dai Comuni interpellati lo stato anagrafico e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori pignorati (**ALLEGATO B4**) dai quali si evince lo stato di separazione dei beni per entrambe.
- In data 16 ottobre 2023, il CTU richiedeva via e-mail all'amministratore Ing. Giuseppe Basso (studio.ingbasso@virgilio.it tel: 0331 981216) i dati inerenti l'amministrazione delle UU.II pignorate. In data 20 ottobre il CTU riceveva risposta di cui all'**ALLEGATO B5**).
- L'**ALLEGATO A** contiene la certificazione notarile in atti per il maggior dettaglio di quanto indicato al quesito I) lettera e) compreso l'atto di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento.
- Dopo attenta lettura dei documenti della procedura il C.T.U. è ora nelle condizioni di rispondere al quesito del G.E. schematizzato (in forma tabellare per una meno dispersiva e più rapida consultazione) nelle precedenti pagine della presente relazione peritale.

Criterio di stima.

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile, adottando il criterio della stima



comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonalmente, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Valori unitari medi di riferimento.

La semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente *medi* ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI 1° semestre 2023, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- **unità immobiliare con posto auto scoperto e ripostiglio ad uso esclusivo** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 900 e 1.100 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.000, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri meglio indicati nella lettera h) del quesito I.

Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

Nella comune e consolidata prassi di tecnica di valutazione di un immobile, è importante la disamina analitica della serie dei parametri



fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il valore di mercato. Essi sono qui di seguito puntualmente elencati:

- **Parametro zonale k_z** , inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dal complesso di caratteristiche estrinseche che lo connotano quali:

➤ **k_{z1} - l'ubicazione**: dipendente dalla centralità, o perifericità rispetto al più vicino nucleo della zona, nonché dipendenti dalla raggiungibilità in termini di tempo di percorrenza con o senza mezzi motorizzati.

➤ **k_{z2} - l'utenza**, definita dall'esistenza e funzionalità della rete stradale e dalla sua agevole percorribilità (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (commercio, ospedali, stazioni ferroviarie ecc.) e dalle reti tecnologiche delle urbanizzazioni (rete: elettrica, idrica, fognaria, telefonica, di metanizzazione)

➤ **k_{z3} - la posizione**, definita dall'insieme di caratteristiche climatiche e posizionali quali: esposizione relativa ai punti cardinali, giacitura, ventilazione, luminosità, soleggiamento, panoramicità, ecc.;

➤ **k_{z4} - il contesto**, definito dall'insieme delle caratteristiche qualitative del contesto urbano quali: qualità dell'intorno, qualità della zona intesa come qualità architettonica e funzionale degli edifici adiacenti e/o di prossimità ecc.;

- **Parametro costruttivo k_c** , inteso nel senso della qualità architettonica e dei materiali con i quali è costituito il bene per i fabbricati o della qualità del soprassuolo per i terreni, dalla sua sistemazione e quindi dalle caratteristiche:

➤ **$k_c 1$ - strutturali**, relative alle condizioni statiche dell'edificio determinate dalla presenza o meno di quadri di dissesto e fessurativi delle strutture portanti e/o portate, lesioni, ecc. (per i terreni: la natura e il grado di fertilità del suolo);

➤ **$k_c 2$ - di finitura e qualità**, relative alla identificazione di manufatti e materiali presenti anche in relazione al loro stato di conservazione; (per i terreni: recinzioni, accessi, natura e qualità delle superfici quali pavimentazioni, colture e/o essenze arboree, materiali impiegati ecc.);



➤ **$k_c 3$ - impiantistiche**, relative alla identificazione delle principali dotazioni di impianti, al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica e di osservanza alle disposizioni di legge vigenti (per i terreni e gli spazi esterni: illuminazione, irrigazione, drenaggio, smaltimento acque meteoriche e reflue, ecc.).

➤ **$k_c 4$ - eco-sostenibilità**, relative alla identificazione di materiali rigorosamente naturali o di dotazioni di moderni impianti, oltre a quelli principali già considerati, capaci di elevare lo standard qualitativo e la sicurezza della vita indoor quali la climatizzazione di ambienti, impianti telematici, cablaggi, impianti antintrusione e di allarme vari, materiali naturali e accorgimenti tecnologici tesi a ridurre: i consumi e il fabbisogno energetico anche attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabili, l'inquinamento acustico, l'inquinamento elettromagnetico, l'inquinamento da polveri, l'inquinamento radioattivo da Radon-222, il consumo idrico.

- **Parametro funzionale k_f** , inteso nel senso di una razionale fruizione interna dell'immobile in dipendenza: della natura plano-altimetrica, della completezza della dotazione di spazi funzionali, dell'agevole accessibilità (pedonale e/o con mezzi motorizzati per i terreni), dell'ampiezza della sua superficie e dei parametri tipologici e funzionali del bene;

- **Parametro di trasformazione k_t** , inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa rispetto a quella attuale, a seguito: delle possibilità (edificatorie o di trasformazione) eventualmente concesse dagli strumenti urbanistici, delle modifiche distributive e di variazioni di destinazione (colturale per terreni e d'uso per i fabbricati), di una maggiore utilità conseguente al frazionamento.

- **Parametro urbanistico-normativo k_u** , inteso nel senso dell'osservanza e del rispetto (o meno) di norme e disposizioni di legge di natura urbanistico-edilizia, catastale:

➤ **k_{u1} - urbanistico**, dipendente dal rispetto delle norme di PGT vigenti con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere a sanatorie o al ripristino dello stato dei luoghi attraverso demolizioni/disfacimenti di volumi e superfetazioni ritenute abusive;

➤ **k_{u2} - edilizio**, dipendente dal rispetto dei vigenti regolamenti edilizi (con eventuali allegati energetici), dal rilevamento o meno dell'APE



nel fascicolo presso l'UTC, delle norme igienico-sanitarie vigenti con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere all'esecuzione di opere in sanatoria volte al ripristino della regolare funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa o alterata rispetto ai titoli edilizi concessionati o alle planimetrie catastali);

➤ k_{u3} - *catastale*, dipendente dall'individuazione o meno di incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e la situazione catastale con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere ad aggiornamenti di classamento o per una più puntuale distribuzione dei locali o migliore identificazione del bene (ove gravemente compromesso o alterato rispetto ai titoli edilizi concessionati o alle planimetrie catastali vigenti).

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I.

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I.

Coefficiente totale di comparazione (K_{TOT})

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari al prodotto di tutti i coefficienti parametrici di cui al punto precedente. Nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I sono riportati i relativi coefficienti di comparazione totali k_{TOT} riferiti all'immobile pignorato.

Valore di mercato unitario.

Moltiplicando il coefficiente totale k_{TOT} per il relativo valore unitario *medio* di riferimento si ottiene il valore unitario del bene oggetto di stima. Esso tiene conto degli aspetti incrementali o decrementali del bene rispetto alla media assunta come riferimento.



Valore di mercato.

Alla valutazione di mercato degli immobili pignorati si perviene moltiplicando il valore di mercato unitario per la sua superficie commerciale così come riportato nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I. Il valore si intende libero da formalità e vincoli pregiudizievoli.

- Il *Valore di mercato dell'intera e piena proprietà del lotto 1* (unico) comprensivo delle aree pertinenziali e delle parti accessorie descritte alla lettera a) del quesito I, nello stato di fatto in cui si trova, tenuto conto della decurtazione percentuale di cui alla lettera h) del quesito I, risulta stimato pari a:

€ 69.500

Note

- A seguito del sopralluogo il CTU ha potuto accertare:
 - la mancanza della certificazione/prestazione energetica (APE), i cui costi sono stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nel coefficiente parametrico K_u della lettera h del quesito;
 - che la vettura parcheggiata sul posto auto adiacente a quello oggetto di pignoramento (a detta della pignorata : _____ presente durante il sopralluogo del CTU e dell'GIVG) risulterebbe essere di proprietà della madre del soggetto pignorato _____. Pertanto nell'eventualità che, per le suddette ragioni, il GE decidesse di porre a carico e onere dell'assegnatario del lotto la rimozione di tale autovettura con trasporto effettuato da adeguato mezzo, al valore commerciale dell'immobile pignorato di cui alla lettera "I" di pag. 9 dovrà essere ulteriormente detratta la relativa spesa che il CTU stima forfettariamente in €900.

Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di 16 pagine dattiloscritte di relazione (oltre agli allegati **A-B-C**) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto in modo esaustivo e pertinente e pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti



per posta ordinaria

per il debitore pignorato;

per la debitrice pignorata;

per il creditore procedente;

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Entro l'udienza per l'audizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, addì 19 dicembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

