

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
EFG Bank SA

contro:

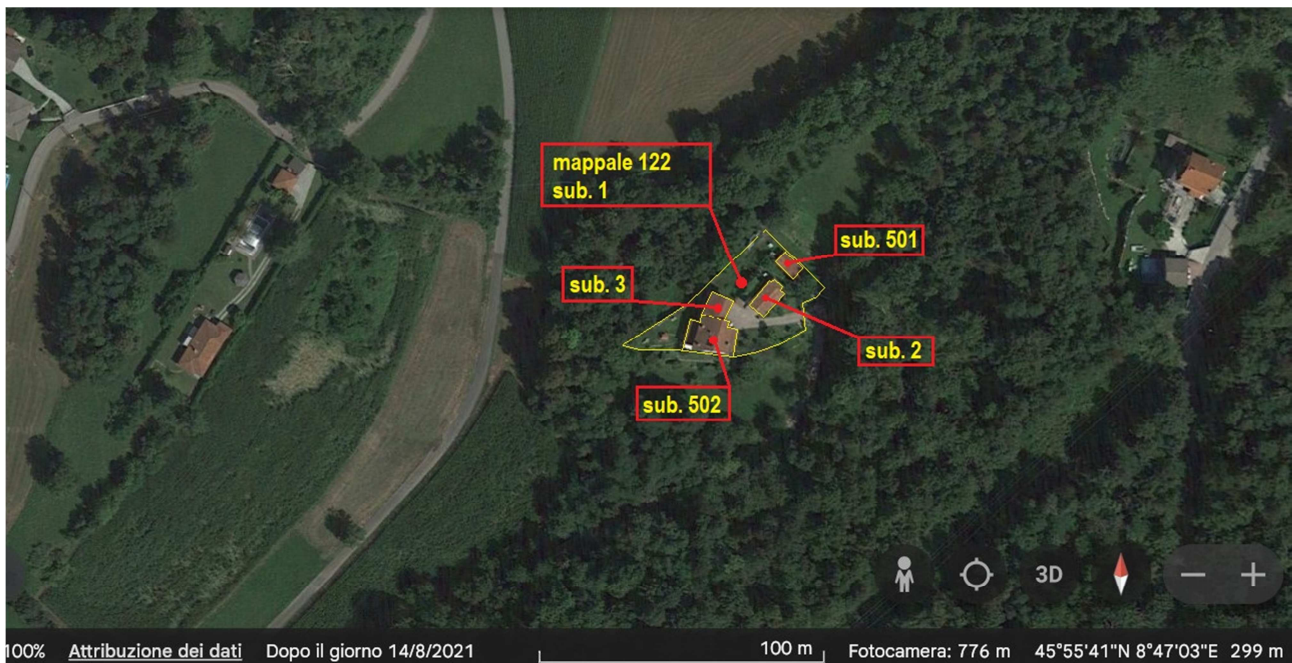
F I

N° 149/2023 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr.ssa Flaminia D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Ferrera di Varese
Via Boraina, 1



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

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via Boraina – Ferrera di Varese

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare A/2, C/6, C/2, C/7 (fabbricato di civile abitazione con accessori e pertinenze)

Dati Catastali: Urbano: foglio 3, particella 122

2. **Possesso (occupazione):** immobile occupato dai soggetti pignorati

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

4. **Creditori Iscritti:** EFG BANK SA

5. **Comproprietari non esegutati:** 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 GIVG 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		6/03/1984 - nn. 3073/2503			
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, donazione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione	06/03/1984	18/01/2010	07/09/2023	
		beni/mappali	coincidenti con quelli indicati nel pignoramento			
		ente rogante	Notaio Fortunato GERBINO	Notaio Adolfo BRIGHINA	Tribunale di Varese	
		Registro NG/NP	3073/2503	615/369	17686/12667	
note		compravendita	affrancazione	Pignoramento		
C-D	Verifiche presso l'UTC		eseguite in data 11/10/2023			
E	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		eseguite in data 6/10/2023			
F	spese condominiali pro quota	consuntivo anno precedente	Immobile non soggetto a regime condominiale			
		preventivo anno in corso				
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute					
spese condominiali arretrate non ancora pagate						
G	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione				l'immobile risulta occupato dai debitori pignorati e 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	[shaded area]			
	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 (vedi Allegato D)			
	r)	partecipazione all'udienza per eventuali chiarimenti	disponibilità			
per il dettaglio si veda l'Allegato A						



articolazione quesito		risposta al quesito										
denominazione lotto		1 (unico)										
lettera a) del quesito "I" identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile	casa d'abitazione				ex fienile in corpo staccato	tettoia in corpo staccato	catasto fabbricati ente comune	catasto terreni ente urbano	particelle soppresse		
		appartamento		box auto	deposito PT fienile P1	tettoia						
	millesimi condominiali	particelle soppresse	-	-	-	-						
	Piano		T-1	T	T	T	T-1					
	Foglio	3							9	9	9	
	Particella catastale (**)	123	122							123	115	
	Sub	4	3	2	502	3	2	501	1			
	Qualità Categoria				A/2	C/6	C/2	C/7				
	Classe				4	8	5	2				
	Consistenza	Sup. catastale mq.	particelle soppresse			264 (*)	48	56	30	catasto fabbricati ente comune	1.330	particelle soppresse
		consistenza				-	36 mq.	37 mq.	27 mq.			
		vani				10	-	-	-			
	Rendita				€ 485,47	€ 79,95	€ 42,04	€ 25,10				
	Coerenze	a corpo da nord:										
riferite al lotto 1 (unico)												
mappale: 116, 1013, strada, 127, 120, strada												
Ubicazione indirizzo	Comune di Ferrera di Varese Via Boraina											
regime imposizione IVA	normale											
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	2004											
diritto pignorato	piena proprietà											

(*) Escluse aree scoperte mq. 256

(**) 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	casa d'abitazione disposta su più livelli con box auto in corpo annesso e accessori in corpo staccato (deposito/fienile + tettoia) contornati da giardino di proprietà	
lettera b) del quesito "I" sommaria descrizione dei beni		mappale(*)	122 sub. 1, 2, 3, 501, 502	
		superficie comm.le	mq. 68	
		barriere architettoniche	La casa d'abitazione 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	<p>Il complesso immobiliare pignorato è costituito da una casa d'abitazione (sub.502) disposta su due piani (con dislivelli interni tra locali), collegata da corpo scala interno con accesso al sottotetto (raggiungibile da scala retrattile), dotata di portici e veranda/serra, un box auto al piano terra (sub.3) collegato all'abitazione da due gradini e un vano porta, un accessorio deposito/fienile in corpo staccato (rustico riattato sub.2), disposto su due livelli (PT deposito, P1 fienile) collegati da scala fissa in muratura a rampa rettilinea, e una seconda pertinenza costituita da una tettoia utilizzata per il deposito della legna (sub.501). Casa e accessori sono contornati da giardino di proprietà collocato ai piedi del "Parco Campo dei Fiori" in zona sottoposta a vincolo ambientale. La proprietà è accessibile attraverso un ingresso carraio collegato alla strada bianca (non asfaltata) che conduce all'incrocio tra Via Ferrera e Via tre Strade . L'appartamento è composto da 10 vani catastali che comprendono locali d'abitazione e locali accessori e includono: tre balconi una veranda e due portici collocati su fronti contrapposti (E/O), locale caldaia che contiene una caldaia a legna/cippato, una caldaia murale a GPL con bombolone in giardino e accumulo di ACS prodotta da pannelli solari sulla copertura.</p>	
I beni pignorati sono ubicati in località Boraina in Ferrera di Varese e sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro del paese distante circa 1,5 km (3 min di auto). La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Luino a circa 11 Km (16 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	debitori pignorati		
		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 in regime di comunione dei beni		
		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	12/02/2014	30/12/2009
			n.	1839/254	24227/5551
			note	ipoteca volontaria	ipoteca volontaria
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	07/09/2023	02/12/2020
			n.	17686/12667	19154/12998
			note	Pignoramento	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	Nonostante sia consigliabile effettuare un aggiornamento delle planimetrie a causa di lievi incongruenze, la regolarità catastale appare <u>verificata.</u>						
		agibilità abitabilità		7/12/1995 prot. 2552/87; pratica 25/97 (Allegato B2)						
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale B2 Zona residenziale a bassa densità- Art. 39 N/A 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		semplice aggiornamento planimetrie catastali + APE € 1.300						
lettera g)	APE Attestazione di Prestazione Energetica			non rilevata						
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 e dei valori OMI							
	denominazione lotto			mappale	122					
				subalterno	501	502	1	2	3	
	2,7	1	locali d'abitazione			185,66				
		0,3	accessori e pertinenze già parametrizzate	portico			7,23			
	variabile	0,3		balconi/centrale termica/ripostigli/vano scala/veranda			21,70			
		0,7		Box auto					31,85	
		0,3		deposito						
		0,1		0,01	giardino di pertinenza	1.208		24,32		
		0,3		tettoia/deposito-fienile		9,12		27,00		
continua	Superficie Comm.le (mq.)			9,12	214,60	24,32	27,00	31,85		



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)		stato di conservazione e manutenzione	strutture/apparati del fabbricato principale	
			1 (unico)	
		normale	fondazioni	continue
		normale	strutture verticali	muratura portante
		normale	solai	laterocemento
		normale	copertura	legno a falde inclinate
		normale	manto di copertura	laterizio
		normale	scale e ascensore	non sono presenti ascensori o impianti montascale l'unico vano scala è a servizio dell'intera casa
			barriere architettoniche	accessibilità e visitabilità non verificate
		normale	pareti esterne dell'edificio	intonacate e tinteggiate (P.T. sub. 2 muratura in pietra a vista)
		normale	altre dotazioni	ex fienile/deposito (rustico su due piani in corpo staccato), tettoia per legna (in corpo staccato), box auto con aree esterne pavimentate e carrabili, giardino a contorno degli edifici
		normale	serramenti esterni	in legno con oscuramenti (persiane) esterni con traversine regolabili
		normale	serramenti interni	porte in legno tamburato cieche e a vetri
		normale	servizi igienici	dotati di ceramiche in vetrochina bianca/colorata (con piatto doccia o vasca idromassaggio) 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, tinteggiata/tappezzeria
		normale	pavimenti rivestimenti	ceramica. Balcone: ceramica ingeliva
		normale	plafoni	sub. 502 intonacati al civile sub. 2 privo di intonaco (pignatte e travetti in laterizio a vista)
		normale	scale interne alle stesse UU.II.	scala interna solo per le unità immobiliari sub.502 e sub. 2
	conformità impianti / utenze	certificazione non rilevata	impianto elettrico	sottotraccia per tutti i locali.
certificazione non rilevata		impianto idrico & sanitario	sottotraccia per acqua calda e fredda. Produzione ACS autonoma.	
certificazione non rilevata		impianto termico e raffrescamento & gas	Casa/fabbricato principale: Impianto con caldaia a legna e/o cippato con caldaia murale di sicurezza a GPL (con bombolone nel giardino) gas metano con distribuzione a caloriferi in ghisa verniciata. In copertura pannelli solari per ACS. Accessori: sprovvisti di impianti	
continua				



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)		denominazione lotto	1 (unico)	
		Superficie Comm.le	mq 307	
		Valore medio OMI 1° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale	€/m ² 950	
	COEFFICIENTI PARAMETRICI		Kz1 ubicazione	1,00
			Kz2 utenza	0,98
			Kz3 posizione	1,02
			Kz4 contesto	1,02
			Kc1 strutture	1,00
			Kc2 finiture	1,04
			Kc3 impianti	1,03
			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	0,998
			Ku3 catastale	0,998
	Ktot	1,06		
	Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	€/m ² 1.003		
	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	€ 307.691		
	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 (**)	1,0%		
i)	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)	€ 304.600		
j)	QUOTE	quota pignorata	100%	
		quota debitori	F E 2	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	
(**)	€ 0,00	se diverse da 0,00 (≠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



- Le planimetrie di cui all'**ALLEGATO B1** datate 20/09/2023 sono quelle desunte dal certificato notarile in atti.
- In data 13 novembre 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 7 dicembre 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 comunione dei beni.
- In data 14 dicembre 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.
- L'**ALLEGATO A** contiene la certificazione notarile in atti (esclusa la documentazione catastale e visure già prodotta nell'**ALLEGATO B1**) 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 zo-



nali, 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 (alloggio di civile abitazione) con annesse pertinenze e accessori** (considerata in stato normale) un valore variabile tra 850 e 1.050 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. 950, 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 qualificazione dei materiali da costruzione naturali, o alla tipologia di impianti di riscaldamento (ibridi, gas, PdC, geotermia), domotica diretta o con controllo da remoto, bioclimatica, capaci di elevare lo standard qualitativo e la sicurezza della vita indoor con accorgimenti volti a ridurre: i consumi e il fabbisogno energetico da fossile, 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 e delle norme igienico-sanitarie vigenti con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere alla redazione dell'APE e/o 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 (pag.4), 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:

€ 302.400

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 Ku della lettera h del quesito;
 - si rilevano lievi difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali qui allegate e lo stato di fatto (altezze di interpiano compresi non sempre rispondenti alla realtà), che necessitano di un aggiornamento i cui costi presuntivi sono indicati a pag. 7 della presente relazione (unitamente a quelli dell'APE) e già scomputati dal valore commerciale dell'immobile.

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

emertoci@alice.it

ai debitori pignorati;

Valeriana.Meruzza@immo.pec.univisati.it

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

