

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° 109/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Monvalle
Via 4 Novembre



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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via 4 Novembre Varese

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: appartamento autonomo in Villetta su due piani, dotato di box con 2 posti auto;

Dati Catastali: Urbano: foglio 3, particella 84 sub . 501, 504, 505.

2. **Possesso (occupazione):** occupato dall'esecutato

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

4. **Creditori Iscritti:** ██████████ concessionaria dei crediti di ██████████

5. **Comproprietari non esegutati:** nessuno

6. **Misure Penali:** nulla risultante dalla cancelleria

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		23/03/1970 nn. 2510/2245					
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)	data	23/03/1970	06/04/2002	01/08/2008	01/08/2008	01/08/2008	
		beni	mappale 84 subb. 501, 504, 505					
		ente rogante	Notaio Battistoni Besozzo	Uff. Reg. Gavirate		Dr.ssa Nicoletta Ferrario notaio in Lonate Pozzolo		
		Registro n.	2510	6506	17916	17914	17913	
2245			4360	11116	11114	11113		
note	compravendita	successione	accettazione eredità	donazione	divisione			
C-D	Verifiche presso l'UTC		eseguite in data 17/09/2022					
E	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		eseguite in data 13/10/2022					
F	spese di gestione ordinaria	consuntivo anno in corso	immobile non soggetto ad amministrazione condominiale					
		preventivo anno precedente						
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute							
spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni								
G	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	occupato dal soggetto pignorato					
H	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	non rilevate					
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	eseguito					
	o)	allegazione copia CTU per Garante	eseguito					
		allegazione check-list	eseguito					
	p)	foglio riassuntivo dati catastali	vedi lettera a) pag 5 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								
aggiornamento pagina a cura del CTU 05/10/2023								



		articolazione quesito	risposta al quesito				
		denominazione lotto	1 (unico)				
lettera a) del quesito "I"	identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile	appartamento autonomo con box auto al P.T. in villino disposto su due piani con giardino in comune e accessorio (condominio minimo)				
		millesimi condominiali	(**)				
		Piano	T				
		Foglio	3				
		Particella catastale (***)	84				
		Sub	504	505	501		
		Qualità Categoria	A/7	C/6	C/6		
		Classe	5	9	9		
		Consistenza	catastale mq.	174 (*)	48	37 / 38	
			vani	7	-	-	
		Rendita	€ 686,89	€ 106,60	€ 82,17		
		Coerenze	a corpo da nord:				
			riferite al lotto 1 (unico)				
			da nord: mapp. 1674, mapp. 859, mapp. 1822, mapp. 1939, mapp. 2635, mapp. 2634				
Ubicazione indirizzo	Comune di Monvalle Via IV novembre, 3						
regime imposizione IVA	normale						
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	1970						
diritto pignorato	piena proprietà						
(*)	Escluse aree scoperte mq. 149						
(**)	L'immobile (condominio minimo) non è dotato né di tabella millesimale né di amministratore						
(***)	Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati.						



		articolazione quesito	risposta al quesito	
		denominazione lotto	1 (unico)	
		tipologia immobile	appartamento autonomo con box auto al P.T. in villino disposto su due piani con giardino in comune e accessorio (condominio minimo)	
lettera b) del quesito "I" sommaria descrizione dei beni		mappale	84 sub. 504, 505, 501	
		superficie comm.le	mq. 228	
		barriere architettoniche	l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre locali, bagno e disimpegni al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, autorimessa al piano terreno, e portico ad uso box al piano terreno in corpo staccato. Non si rilevano barriere architettoniche tali da richiedere interventi edilizi per il loro superamento.	
			€ 0	
		Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	<p>Appartamento autonomo disposto al piano terreno con posti auto ricavati nell'adiacente autorimessa/box. Le UU.II. pignorate fanno parte di una villetta disposta su due piani con primo piano escluso dal pignoramento. La zona giorno dell'appartamento al piano terra (pignorato) è caratterizzata da ampio soggiorno comunicante (senza tramezzature) con la cucina, e disimpegno con l'adiacente autorimessa. La zona notte è composta da tre camere con bagno disimpegnato da corridoio. Al piano interrato si trovano i locali tecnici della villetta.</p>	
I beni pignorati sono serviti dai esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Monvalle distante circa 600 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Sangiano a circa 2,5 Km (3 minuti di auto).				
(*)	La superficie dei locali è complessivamente conforme a quella riscontrata sulla planimetria catastale, presenta piccole difformità/incongruità distributive interne che tuttavia non risultano influenti né sul valore di mercato né sulla regolarità urbanistico-edilizia.			
(**)	Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati.			



		articolazione quesito		risposta al quesito				
		denominazione lotto		1				
lettera c)	stato di possesso/godimento del bene immobile	soggetti che occupano/abitano l'immobile		debitore pignorato				
		com proprietari non eseguiti		nessuno				
		titolo vantato da terzi occupanti		-				
		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		il soggetto pignorato è celibe				
		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	09/10/2008	19/02/2010	17/02/2010	13/03/2018	
			Reg. Gen	21644	3166	2923	4680	
			Reg. Part	4603	609	582	630	
			note	ipoteca volontaria	annotazione	ipoteca volontaria	ipoteca volontaria	
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	25/07/2022				
			Reg. Gen	16421				
			Reg. Part	11694				
			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 verificata				
			edilizia	necessita di aggiornamento presso l'UTC per diversa distribuzione dei locali (opere interne) rispetto alla planimetria catastale e alle pratiche edilizie concessionate.				
		agibilità abitabilità		29/12/1975 e s.m.& i. di cui all'Allegato B2				
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale Tdi - Tessuto della diffusione art. 30 NTA				
		costi di eventuali sanatorie o demolizioni delle parti abusive o opere per il ripristino		si rileva la presenza di volumi accessori in giardino non concessionati				
				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					
	denominazione subalterno			504	505	501		
	3	1	alloggio piano Terra		132,2			
	2,1	0,5	accessori e pertinenze già parametrizzate	ripostiglio/cantina/caldaia piano interrato		13,70		
	3	0,7		posti auto coperti			39,93	
	2,5/3	0,4 0,3		portico		5,22		
		0,1		597,3	1/2 verde di proprietà		18,58	
		0,02			1/2 verde di proprietà		8,23	
	continua	Superficie Comm.le arrotondata al m.q.			178	40	10	



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)		stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto	
		normale	fondazioni	
		normale	strutture verticali	
		normale	solai	
		normale	copertura	
		normale	manto di copertura	
		normale	scale e ascensore	
			barriere architettoniche	
		normale	pareti esterne dell'edificio	
		normale	altre dotazioni	
		da mantenere	serramenti esterni	
		normale	serramenti interni	
		normale	servizi igienici	
		da mantenere	porta ingresso	
		normale	tramezzature interne	
		normale	pavimenti rivestimenti	
		da mantenere	plafoni	
		-	scale interne alle stesse UU.II.	
		conformità impianti / utenze	certificazione raggiunta con agibilità	impianto elettrico
			certificazione raggiunta con agibilità	impianto idrico & sanitario
	certificazione raggiunta con agibilità		impianto termico & gas	
continua				



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)		denominazione lotto	1 (unico)	
		denominazione subalterno	504, 505, 501	
		Superficie Comm.le	mq 228	
		Valori OMI 2° semestre 2021 in stato normale	€/m ² 1.325	
	COEFFICIENTI PARAMETRICI		Kz1 ubicazione	0,95
			Kz2 utenza	0,95
			Kz3 posizione	0,96
			Kz4 contesto	0,97
			Kc1 strutture	1,00
			Kc2 finiture	0,95
			Kc3 impianti	0,94
			Kc4 eco-sostenibilità	0,98
			Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	1,00
			Kt trasformazione	1,00
		Ka architettonico	0,99	
	Ku urbanistica	0,95		
	Ktot	0,69		
	Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	€/m ² 917		
	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	€ 208.700		
	Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale e strutture non fisse e eventuali spese condominiali insolute (**)	5%		
i)	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)		€ 198.200	
j)	QUOTE	quota pignorata	100%	
		quota debitori	██████████ 1/1	
	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		
(**)	Le spese condominiali insolute (non presenti) sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO B4. La percentuale indicata è riferita allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali, all'aggiornamento delle planimetrie catastali e allo smantellamento dei soppalchi non autorizzati del piano terra/rialzato			



Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 16 agosto 2022, il C.T.U. si recava presso l’Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell’immobile pignorato ottenendo immediata copia di cui all’**ALLEGATO B1**.
- In data 17 settembre 2022 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.
- In data 13 Ottobre 2022, 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**).
- 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 zonal, 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 2° semestre 2021, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- **dell’appartamento in villino** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.150 e 1.500 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. 1.325, 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 materico-qualitativo 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 e al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica (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 si-



curezza 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 disposti di legge di natura urbanistico-edilizia, catastale ed energetica e della corretta e completa identificazione catastale.

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 M_{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.

Applicando 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 rispettivamente stimato pari a:

€ 198.200

Note

- A seguito del sopralluogo il CTU ha potuto accertare:
 - lievi difformità tra quanto riscontrato nella effettiva distribuzione interna dell'appartamento e quanto riscontrato nella planimetria catastale e nella pratica depositata presso l'UTC.

In particolare, per quel che concerne il non allineamento catastale, durante il sopralluogo il CTU ha rilevato la realizzazione di accessori non autorizzati ubicati nel giardino comune.

- Per una migliore e più corretta identificazione catastale e per restituire corrispondenza tra quanto indicato nell'elaborato catastale, e quanto rilevato dallo stato di fatto, occorre pertanto effettuare un aggiornamento sia dell'elaborato planimetrico che preveda l'inoltro di una richiesta di sanatoria per gli accessori non autorizzati, ovvero procedere al loro smantellamento.



- I costi di tali oneri sono stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nel coefficiente parametrico Ku della lettera h del quesito e nel quale è anche compreso il costo per l'ottenimento della certificazione energetica (peraltro non rilevata presso l'UTC);

Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di **15** 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 il debitore pignorato;
 _____ 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 3 novembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

