

**TRIBUNALE CIVILE DI VARESE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Determinazione del valore dell'immobile pignorato:

Causa: n. 124/2018 R.G.E.

parti:

G.I.: Dott.ssa Ida Carnevale

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Il giudice Dott.ssa Ida Carnevale del Tribunale Civile di Varese, nell'udienza del 16 ottobre 2019, ha conferito al sottoscritto geom. SCHIAVON FABIO, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Varese al n. 2557, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per determinazione del valore dell'immobile pignorato, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., 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



- 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;
- 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, verifichi 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;
- allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

***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 e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di 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;

***c) stato di possesso del bene, 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; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

***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 è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e



cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

**e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati*** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

**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
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- 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)

**g) *attestazione di prestazione energetica (APE):*** qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

**h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:***

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;



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;
- 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;
- 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;

***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;



Il sottoscritto [REDACTED] Geom. FABIO, con studio in Clivio (VA), via E. Trentini n. 14, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Varese al n. 2557 di posizione, in qualità di C.T.U. nella causa [REDACTED]

### **RELAZIONE DI PERIZIA**

al fine di rispondere ai punti di seguito elencati ed indicati nel conferimento di incarico del Tribunale di Varese, riferiti all' immobile sito in Comune di Tradate (VA), via Melzi Barbara n. 27.

In data 27/05/2019 alle ore 9:30, lo scrivente si è recato sul posto per ispezionare l'immobile oggetto d'esecuzione in presenza del Custode Giudiziario di Varese [REDACTED] ma non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto il debitore ha richiesto un rinvio, concesso. In data 02/08/2019 alle ore 9:30, lo scrivente si è recato sul posto per ispezionare l'immobile oggetto d'esecuzione in presenza del Custode Giudiziario di Varese [REDACTED] ma non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto il debitore non era presente. In data 04/09/2019 alle ore 10:30, ho ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione giudiziaria in presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED], effettuando rilievo metrico e fotografico dell' immobile, foto che si allegano alla presente raccolte nell'Allegato 1.

#### ***a) Identificazione dei beni in oggetto;***

*a).1 indicazione del diritto pignorato: piena proprietà*

*a).2 Descrizione giuridica del bene:*

Il bene in oggetto è un fabbricato di civile abitazione distribuito su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito in via Melzi Barbara n. 27, del comune di Tradate, di superficie complessiva catastale mq 447,00, di vani 14,5. La vendita dell'immobile non è soggetta ad iva. La realizzazione del fabbricato risale presumibilmente, agli inizi del 1900.



*- Identificazione catastale dell'unità immobiliare:*

l'unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Varese:

– Comune di Tradate (VA), via Melzi Barbara n. 27, piano T-1-S1, sezione TR, foglio 16, mappali 1244 sub 506, 3964 sub 501, 4212 sub 501, cat A/3, cl 4, cons. 14,5 vani.

*- Coerenze dell'interno complesso*

*- verso nord* sono presenti i mappali 4213, 4553,1242,

*- verso ovest* sono presenti i mappali 1242, 6204

*- verso sud* sono presenti i mappali 3964 sub 2, 6745, 4214

*- verso est* è presente il mappale 4213

*- Accertamento di conformità catastale:*

Si accerta che lo stato di fatto è conforme alle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 16/01/2012 prot. n. VA0010548.

## ***b) Sommaria descrizione del bene;***

### *b.1 - Descrizione complessiva del fabbricato*

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra ed un piano interrato, la cui realizzazione risale agli inizi del novecento ed è parte di una corte antica e di origini signorili. Al piano terra è composto da un ampio atrio di ingresso con lo scalone che conduce al piano primo, un soggiorno, studio, una zona pranzo, cucina e servizi igienici, dal soggiorno si esce su un ampio terrazzo. Al piano primo si trova una zona di disimpegno/salottino che conduce alle camere disposte in fila, ed un bagno. Il piano interrato è raggiungibile da una scala esterna e si compone di un locale ripostiglio sotto il terrazzo, un'ampia cantina con un piccolo wc all'interno. Il fabbricato è circondato sul fronte di ingresso da un cortile ed una stradina pedonale e carraia conduce alla via Crosti. Tale stradina ricade in parte sul mappale 6204 di proprietà che



non è inserito tra l'elenco di immobili oggetto di pignoramento, ma che risulta indispensabile per l'uscita sulla via Crosti.

Il fabbricato è edificato nella zona del centro storico del Comune di Tradate, in posizione esterna. L'accesso al fabbricato in oggetto di perizia è dalla via Barbara Melzi, passando da un antico portone e attraverso il cortile interno alla corte si percorre un passaggio pedonale che conduce al cancello di ingresso. Il fabbricato presenta la struttura portante ed i divisori in muratura tradizionale, copertura a falde con struttura in legno, sovrastante manto di copertura in tegole, canali e gronde in rame, le facciate sono in intonaco tinteggiato. Il fabbricato è ad uso abitazione e non necessita di opere per il superamento delle barriere architettoniche, se non la dimostrazione dell'adattabilità.

Il fabbricato esternamente ed internamente, si trova in condizioni di degrado e richiede opere di ordinaria o straordinaria manutenzione.

#### *b).2 Caratteristiche interne rilevanti*

L'abitazione presenta pavimentazione in legno e parquet in tutti i locali tranne che nella cucina e nei bagni che sono in piastrelle, mentre il disimpegno al piano primo è in piastrelloni di marmo.

La rifinitura delle pareti è per lo più in intonaco tinteggiato, tranne per il bagno e la parete della zona cottura che sono in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m.t. 1,80 da terra e la parete dell'ingresso del piano terra rivestite in tessuto damascato. Alcune pareti risultano decorate con affreschi e con bassorilievi in pietra. L'interno presenta soffitti alti 4,80 metri al piano terra e 5,80 metri al piano primo, con solaio in legno a cassettoni tinteggiati e a volte affrescate.

Il portoncino di ingresso è in legno, e le porte interne sono in legno sagomato, i serramenti sono in legno con vetro singolo, dotati di oscuranti



in legno tipo persiana, le soglie delle finestre sono in travertino, le ringhiere in ferro battuto.

L'abitazione è dotata impianti elettrico, di riscaldamento, idrico, si ritiene che l'impianto elettrico non sia a norma.

L'immobile all'interno si presenta trascurato sia per lo stato d'uso che per l'età e necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto per quanto riguarda i locali di servizio quali i bagni e la cucina.

**c) Stato di possesso del bene;**

*c.1 – indicare se il bene è libero o occupato*

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere occupato dal debitore e dai suoi familiari:

[REDACTED]

Sono presenti e dichiaranti di abitare nel fabbricato oggetto di stima

[REDACTED]

Nessun contratto di locazione risulta depositato presso l'agenzia delle entrate.

**d) Esistenza di formalità, Vincoli o oneri giuridici:** non si riscontra la presenza di formalità, di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, sen non in seguito ad ispezioni presso l'ufficio tributi del comune di Tradate, risulta un debito I.M.U. dal 2014 al 2018 pari a € 1.116,23 ed un debito di Tassa Rifiuti dal 2012 al 2019 di € 1.926,65.

**e) Precisi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri,** anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In particolare:



*e.1-Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*

*5.1.1- Domande giudiziali:* Nessuna

*5.1.2 - Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna;

*e.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*

*e).2.1-Iscrizioni:*

*contro:*

atti allegati al fascicolo di causa, di cui si elencano le relative note:

- Ipoteca volontaria del 24/02/2012 n. RP 426, Pubblico Ufficiale Boga Renato in Tradate, numero repertorio 15590/11035, mutuo

*a favore:*

atti allegati al fascicolo di causa, di cui si elencano le relative note:

- Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di:

dal 26/12/1987 al 28/12/1994, (

proprietario per 1/2, derivata da successione di  
[redacted] registrato in data 29/12/1988 al n.

150/1988 all'ufficio del registro di Varese, trascritto al n. RG 96 - RP 86 del 04/01/1989;

dal 28/12/1994 al 21/02/2012,

[redacted] proprietaria per 1/1 a  
seguito di atto di divisione dott. [redacted] del 28/12/1994  
repertorio n. 34088, trascritto il 16/01/1995 n. RG 948 - RP 747.

- dal 21/02/2012 ad oggi [redacted]

[redacted] a seguito di Atto di



compravendita dott. [REDACTED] in Tradate del 21/02/2012 n. repertorio 15598/11034 trascritto il 24/02/2012 RG 3152 - RP 2115.

*e).2.2-Pignoramenti:*

- Atto esecutivo o cautelare, Verbale pignoramento immobili del 14/03/2018 Numero di repertorio 1036, trascritto al n. RG 6927 - RP 4937 del 13/04/2018, [REDACTED]

***f) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene:***

A seguito di ispezione presso l'ufficio tecnico del comune di Tradate, si accerta che sussistono pratiche edilizie in atto depositate relative all'immobile in oggetto in particolare:

- edificio costruito in data precedente al 1942;
- Autorizzazione in sanatoria, 27/09/1989;
- Concessione Edilizia n. 122/96 del 19/03/1998;
- Pratica di edilizia libera presentata in data 11/01/2012 prot. 10/12.

*f.1 – verifica e attestazione della conformità:*

si verifica e si attesta la conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.

*f.2 – esistenza certificato abitabilità:*

non è stato reperito certificato di agibilità

***g) Attestazione prestazione energetica:***

E' stata reperita l'attestazione di prestazione energetica che si allega.

***h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa;***

Considerando l'immobile nella sua effettiva entità, ed all'interno dell'ambiente circostante, considerata la sua vetustà e la sua attuale consistenza, considerato inclusa nel valore applicato la rispettiva quota di comproprietà degli enti comuni, considerata la sua destinazione urbanistica, si procede alla valutazione secondo la metodica della comparazione con



esperienze analoghe di mercato, previa verifica dell'equivalenza di tutte le condizioni marginali. Il parametro di base (mq. di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali appartamenti di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

La banca di rilevazione dei prezzi degli immobili, CCIAA di Varese approvato dalla commissione rilevazioni prezzi degli immobili dell'anno 2018 quantifica il valore delle abitazioni di tipo residenziale (abitabili da ristrutturare) per Tradate, variabile tra un minimo di € 700,00/mq ed un massimo di € 950,00/mq., mentre i valori OMI per edifici ville e villini compresi nel centro storico, quantifica il valore tra un minimo di € 1150,00/mq ed un massimo di € 1700,00/mq.

Per definire il valore di mercato da applicare alla superficie commerciale del bene, determinata applicando i seguenti coefficienti:

superficie di abitazione	coeff. 1,00
accessorio non comunicante	coeff. 0,25
terrazzo	coeff. 0,30
Giardino in uso esclusivo	coeff. 0,05

Bisogna apportare delle correzioni che tengano conto delle caratteristiche effettive del bene, dello stato di conservazione, delle manutenzioni necessarie. Di seguito vengono riportati i coefficienti correttivi al prezzo base che viene individuato in € 1.150,00/mq.

#### **Riduzioni del valore di mercato in rif. Ex art. 568 c.p.c.**

Pertanto il coefficiente globale di correzione è pari a 15%

Valore ponderato alloggio €/mq 1.150,00 x 15% = €/mq 977,50

Si ritiene che l'unità immobiliare oggetto di stima può essere valutata come segue:



descrizione	MQ		I		MQ	Euro	Totale Euro	
Abitazione	329.38	x	1,00	=	329.38			
terrazzo	25.00	x	0,30	=	7.50			
accessori	132.44	x	0,25	=	33.11			
giardino di proprietà	329.38	x	10%	=	32.94			
	75.62	x	0.02%	=	1.51			
Totale =						404.44 x	977,50 =	395.340,10

**Valore complessivo** €

**Arrotondato** €

Diconsi: euro trecentonovantacinquemilatrecentoquaranta/00.

Clivio, 19 novembre 2019

In fede



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'ARUBAPEC S.P.A.' and the number '2657' at the bottom.

