

TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 22 febbraio 2024

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 95/2023

DOVALUE S.P.A.
CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avvocato Giuseppe LUCIBELLO

CONTRO

I

[REDACTED]
DEBITORE ESECUTATO

Oggetto: relazione del tecnico stimatore.

Il sottoscritto geom. Domenico Davanzo, professionista con studio a Tradate in c.so Bernacchi 73, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1913 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 776, in relazione all'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Giacomo Puricelli, relativo alla determinazione del valore degli immobili pignorati, con la presente relazione espone le risultanze alle quali è pervenuto.

Premesse

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 23 gennaio 2024 si è proceduti, con accesso forzoso, al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato N).

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

I beni pignorati sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore.

a) unità immobiliare (abitazione) posta al piano interrato e terra, sita nel Comune di Mercallo, via Genova, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

fg. 7 mapp. 2540 piano S1-T

categoria A/3 classe 7 vani 3,5 rendita € 189,80

b) terreno (area di pertinenza abitazione), sito nel Comune di Mercallo, via Genova, censito all'U.T.E. di Varese così come segue:

fg. 9 mapp. 2540

ente urbano sup. 410 mq

Confini dell'intero (abitazione e area di pertinenza) da nord in senso orario: mappale 1863, mappale 1864, via Genova, mappale 3288, mappale 3608, mappale 2539.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

2 – Descrizione sommaria.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Mercallo in via Genova n. 78/1; trattasi di edificio residenziale monofamiliare con annessa area di pertinenza, indipendente.

Il contesto in cui si trovano le unità è edificato ed urbanizzato.

Il Comune di Mercallo (circa 1800 abitanti), posto in provincia di Varese, si estende ad est del Lago di Comabbio, in posizione centro-occidentale all'interno del territorio provinciale, ed è compreso tra i comuni di Comabbio, Vergiate e Sesto Calende.

Mercallo è posto a circa 4 km dal casello di Sesto Calende-Vergiate, che permette di accedere all'autostrada A8/A26 Gallarate-Gattico; è facilmente raggiungibile anche percorrendo la statale n. 33 del Sempione (circa 4 km di distanza) o seguendo la statale n. 394 del Verbano orientale (a circa 1 km).

Il collegamento con la rete ferroviaria è agevole; la stazione di riferimento, sulle linee Milano-Gallarate-Domodossola e Laveno Mombello-Novara, si trova a circa 5 km.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa posto a circa 14 km.

Il Comune di Mercallo è dotato dei principali servizi pubblici, collettivi (tra i quali banche, posta, farmacia, ...) e ricreativi; per il commercio, i servizi e le necessità di ordine burocratico-amministrativo ci si rivolge normalmente al capoluogo provinciale (che dista circa 19 km) e alla vicina Gavirate.

3 – Stato di possesso.

Attualmente tutti i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore Sig. [REDACTED]

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate disabitate, pertanto i beni oggetto di pignoramento possono considerarsi “liberi al decreto di trasferimento”.

4 – Vincoli ed oneri giuridici

4.1 e 4.2 - Sommaria indicazione dei vincoli sugli immobili pignorati.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): servitù di passo a favore dei mappali 2539 e 1762 (graficamente rappresentata nella scheda catastale); tutti i patti e le servitù riportate nell'atto di divisione (allegato I) del Notaio Dott. Luoni Egidio di Gallarate del 07/07/1984 rep. 94170/5693, registrato a Gallarate il 17/07/1984 al n. 2656 serie 1 e trascritto a Varese il 24/07/1984 ai n. 8904/7167.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo in data 14/03/2016, rep. 48435/40351, iscritta a Varese in data 18/03/2016 ai n. 4376/634, a favore di “Unicredit Spa” e contro “[REDACTED]” per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.
Importo capitale € 145.000,00

Importo complessivo € 217.500,00

Tasso interesse annuo 3,1 %

Durata anni 29

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - verbale di pignoramento immobili in data 05/06/2023 rep. 1312, trascritto a Varese in data 29/06/2023 ai n. 13310/9385 a favore di "Itaca SPV S.r.l." e contro il Sig. "██████████" per la quota di 1/1 delle unità immobiliari oggetto della presente.

4.3 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Mercallo, si evince che l'edificio oggetto della presente è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 9/89 rilasciata in data 19/12/1989 per costruzione casa di civile abitazione e recinzione di proprietà;
- Concessione Edilizia n. 14/93 rilasciata in data 15/12/1993 per ampliamento cantina interrata.

Successivamente non sono state reperite altre pratiche edilizie.

Agli atti comunali non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'edificio oggetto della presente è **urbanisticamente conforme** a quanto depositato presso il Comune di Mercallo, nonostante:

- _ sia stata pavimentata una porzione maggiore di area esterna di pertinenza (verificato comunque il minimo previsto del 30% di superficie permeabile);
- _ il barbecue esterno posto nella porzione nord-est della proprietà dovrebbe essere rimosso;
- _ gli attacchi della cucina, oggi presenti nel locale accessorio alto 2,30 m, dovranno essere riportati nel locale cucina.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Mercallo, il mappale su cui insiste l'edificio oggetto della presente, così come tutto il territorio comunale (come specificato nella tavola PR.4c vincoli su articolazione generale del territorio comunale) è soggetto al vincolo bellezze di insieme ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. (vedasi allegato F).

Conformità catastale:

La scheda catastale che identifica l'edificio oggetto della presente è **catastalmente conforme** a quanto presente in banca dati catastale.

Regolarizzazione urbanistica:

A seguito del sopralluogo effettuato, sono necessari un intervento di ripristino ed un intervento di rimozione; più precisamente:

- l'intervento di ripristino, che consiste nello spostare gli attacchi della cucina dal locale accessorio al locale identificato quale cucina, è necessario in quanto un locale avente altezza pari a m 2,30 può avere solo ed esclusivamente una destinazione accessoria alla residenza; per tale intervento stimo un impegno economico di circa € 1.500,00, oltre all'IVA del 22%, per un totale complessivo di € 1.830,00;
- l'intervento di rimozione consiste nel rimuovere il barbecue posato nella porzione nord-est della proprietà; all'opera non attribuisco un costo economico in quanto il valore dell'oggetto rimosso compensa i costi di rimozione.

Il costo complessivo dei ripristini e delle rimozioni può quindi essere stimato in € 1.830,00.

Regolarizzazione catastale: non necessaria

Attestato Prestazione Energetica (APE): è stata effettuata la ricerca degli identificativi delle unità immobiliari destinate ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'edificio è dotato di

Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 12101000013/15 registrato in data 09/07/2015, valido fino al 09/07/2025.

4.4 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 06 novembre 2023, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico del Sig. [REDACTED]; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Spese condominiali.

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

6 – Provenienza.

I beni pignorati sono pervenuti in proprietà al Sig. [REDACTED] per la piena proprietà come di seguito specificato:

- ante ventennio, il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato oggetto della presente, era di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] [REDACTED] in forza di scrittura privata di vendita autenticata con atto del 22/01/1977 a rogito Notaio Dott. Giuseppe Brighina di Sesto Calende, rep. 44070, trascritto il 11/02/1977 ai n. 1216/993;
- successivamente in virtù di atto di divisione a rogito Dott. Egidio Luoni di Gallarate, in data 07/07/1984, rep. 94170, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 24/07/1984 ai n. 8904/7167, viene sciolta la comunione con [REDACTED] (come sopra generalizzato) ed il terreno su cui oggi insiste l'immobile (mapp. 2540 ex mapp. 1762) diventa di piena proprietà del Sig. [REDACTED] (come sopra generalizzato);

- a seguito di successione in morte di [REDACTED] (come sopra generalizzato) apertasi in data 07/11/2009, registrata a Varese in data 03/12/2009 al n. 39/9990, trascritta a Varese in data 19/02/2010 ai n. 3092/1890, viene assegnata a [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota dell'intero in usufrutto e a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota dell'intero in nuda proprietà dell'immobile (con annessa area di pertinenza) oggetto della presente (fg. 7 mapp. 2540); l'accettazione espressa dell'eredità risulta trascritta in data 30/11/2009 ai n. 21895/13407 a rogito Dott.ssa Luisa Marsala Lupo di Milano del 19/11/2009;
- successivamente in virtù di atto di compravendita a rogito Dott. Carmelo Candore di Arcisate, in data 14/03/2016, rep. 48434/40350, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 18/03/2016 ai n. 4345/3051, l'immobile in oggetto passa per l'intero dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (come sopra generalizzati) al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

7 – Identificazione dei lotti.

Sostanzialmente trattasi di edificio residenziale monofamiliare con annessa area di pertinenza, motivo per il quale non è possibile la suddivisione in lotti.

8 – Descrizione analitica e valutazione.

Per la valutazione esprimo il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie

principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2023 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Mercallo) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

I beni oggetto di pignoramento sono risultati liberi; per questo motivo non attribuirò al compendio nessuna diminuzione di valore in funzione dello stato di occupazione.

(abitazione monofamiliare identificata dalla lettera "a") mappale 2540 con annessa area di pertinenza (identificata dalla lettera "b")

Oggetto della presente è sostanzialmente un edificio residenziale monofamiliare, indipendente, con annessa area di pertinenza di catastali mq 410, ubicato in Mercallo, via Genova n. 78/1; l'edificio è disposto su due piani, di cui uno interrato ed uno fuori terra.

L'accesso, pedonale e carraio, avviene da via Genova tramite cancelli elettrificati; una porzione del mappale 2540, così come indicato nella scheda catastale e negli atti di provenienza, è soggetta a servitù di passo a favore dei mappali 2539 e 1762.

L'abitazione ha altezza interna pari a m 2,70, con il locale posto a nord avente altezza pari a m 2,30, al piano terra, mentre il piano interrato ha

altezza interna pari a m 1,95; è composto, con riferimento al sopralluogo effettuato:

- al piano interrato da un locale cantina;
- al piano terra da una cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed un locale accessorio.

Il locale accessorio, che è quello alto 2,30 m, prima che venissero rimossi, ospitava i mobili della cucina, che invece nei successivi ripristini deve essere collocata nel locale h 2,70 definito quale cucina nella pratica edilizia.

Il piano interrato è raggiungibile mediante la scala esterna posta sul fronte nord dell'edificio.

L'edificio è del tipo tradizionale realizzato con struttura in muratura portante e cemento armato, manto di copertura in tegole, canali in lamiera preverniciata, solai in laterocemento.

Per quanto riguarda l'abitazione la porta di ingresso è in legno e vetro, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di persiane in legno, i plafoni orizzontali e le pareti verticali sono in intonaco civile, con rivestimento ceramico nel bagno e in mattoni simil geopietra nella parete attrezzata dell'accessorio prima utilizzato a cucina, i pavimenti interni sono in monocottura.

Si segnala, così come da documentazione fotografica allegata:

_ che l'edificio ad oggi è privo di impianti in quanto in parte gli stessi sono stati rimossi (ad esempio la caldaia, i caloriferi, i cavi dell'impianto elettrico, ecc.); l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura non è attivo;

_ che l'edificio è stato oggetto di vari danni (ad esempio piccozzature sulle pavimentazioni, danneggiamento dei rivestimenti e delle pareti a seguito della rimozione di parte degli impianti e dell'arredo).

Complessivamente l'edificio si presenta in insufficienti, in funzione della vetustà e dei danneggiamenti subiti, condizioni di manutenzione.

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano interrato e terra, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 55,90

residenziali, a mq 20,30 non residenziali anche se con finiture simili al residenziale, e a mq 32,45 non residenziali (piano interrato).

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2023 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende “tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche “A” e “B””;
- per immobili ristrutturati intende “gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione”;
- per immobili abitabili in buono stato intende “immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;
- per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare di cui trattasi nella fascia di prezzo compresa tra gli immobili abitabili in buono stato e quelli da ristrutturare.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità abitativa, in Mercallo, pari a quello medio tra il minimo previsto per gli immobili abitabili in buono stato (€/mq 700,00) ed il massimo censito per gli immobili da ristrutturare (€/mq 500,00), che indico in €/mq 600,00 $((700,00+500,00)/2)$.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

superficie locali principali (unità abitativa)	mq	55,90 x 1,00=	mq	55,90
superficie locali accessori comunicanti (PT)	mq	20,30 x 0,50=	mq	10,15
superficie locali acc. non comunicanti (PS1)	mq	32,45 x 0,25=	mq	8,11
area scoperta ad uso esclusivo	mq	55,90 x 0,10=	mq	5,59
area scoperta ad uso esclusivo	mq	354,10 x 0,02=	mq	7,08

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 86,83

PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA

unità abitativa di cui al mapp. 2540 con annessa area di pertinenza

86,83 mq x 600,00 €/mq = 52.098,00 € (unità abitativa)

TOTALE € 52.098,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Ritengo di attribuire un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo i beni sono risultati disabitati; pertanto non attribuirò nessun minor valore in funzione dello stato di occupazione.

- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- I beni oggetto di pignoramento necessitano di interventi di ripristino/rimozione, così come precisato al punto 4.3 della presente relazione.

Il valore economico complessivo di tali interventi è di € 1.830,00.

9 – Valutazione complessiva del bene.

Di seguito riporto la descrizione, lo stato di consistenza ed il valore dei beni pignorati sulla scorta di tutto quanto sopra menzionato.

- unità immobiliare (abitazione) posta al piano interrato e terra, sita nel Comune di Mercallo, via Genova n. 78/1, censita all'U.T.E. di Varese così come segue

fg. 7 mapp. 2540 piano S1-T

categoria A/3 classe 7 vani 3,5 rendita € 189,80

- terreno (area di pertinenza abitazione), sito nel Comune di Mercallo, via Genova n. 78/1, censita all'U.T.E. di Varese così come segue

fg. 9 mapp. 2540

ente urbano sup. 410 mq

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del lotto di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € **47.700,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	52.098,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	2.604,90
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00

- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 1.830,00
- arrotondamenti +€ 36,90

Prefigurando l'ipotesi richiesta dal G.E., ne deriva che il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad **€ 47.700,00**, così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima € 52.098,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%) - € 2.604,90
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione € 0,00
- minor valore per lo stato di possesso € 0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
nel corso del procedimento esecutivo € 0,00
- minor valore per le spese condominiali € 0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 1.830,00
- arrotondamenti +€ 36,90

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, il seguente importo economico:

€ 47.700,00 (euro quarantasettemilasettecento/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente mediante invio P.E.C. all'Avv. Giuseppe Lucibello e al debitore esecutato mediante raccomandata.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – scheda Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Mercallo;
- f** – estratto tavola dei vincoli P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio rep. 94170 del 07/07/1984 Notaio Dott. Egidio Luoni;
- l** – copia atto di provenienza rep. 48434 del 14/03/2016 Notaio Dott. Carmelo Candore;
- m** – certificato di residenza e stato di famiglia Sig. ;
- n** – verbale di sopralluogo;
- o** – fac-simile APE;
- p** – avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali) trasmesse dal Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese);
- q** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente (tramite P.E.C.) e al debitore esecutato (tramite raccomandata) di copia della perizia.