

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca Popolare di Sondrio

contro:

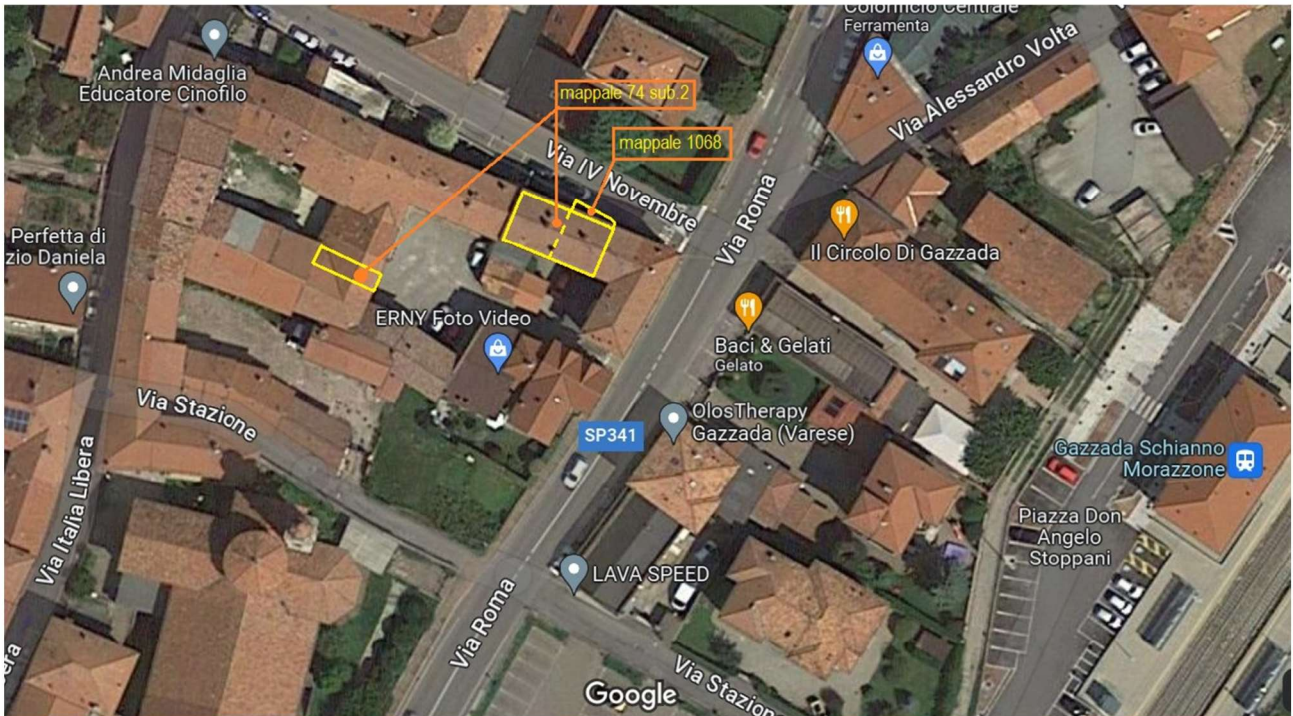
|-----|

N° 76/2023 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Gazzada Schianno
Via Roma, 46



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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, 46 – Gazzada Schianno

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare A/4 con ripostiglio e portico in corpo staccato e pertinenza esclusiva (aiuola/orto);

Dati Catastali: Urbano: foglio 1, particella 74 sub.2
foglio 9, particella 1068

2. **Possesso (occupazione):** immobile occupato dal pignorato

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

4. **Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Sondrio SpA

5. **Comproprietari non esecutati:** 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		26/01/1994 n.n. 1055/840						
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, donazione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione	26/01/1994	23/03/2002	21/01/1995	13/04/2006	13/04/2006	15/02/2008	14/09/2012
		beni	74 sub 2 + 1068						
		ente rogante	Uff. Registro di Varese	Uff. Registro di Varese	Uff. Registro di Varese	Dott.Giacomo LONGO notaio in Varese	Dott.Giacomo LONGO notaio in Varese	Dott. Riccardo IVALDI notaio in Milano	Dott. Carmelo CANDORE notaio in Arcisate
		N. Repertorio	1055/840	5554/3743	1295/1010	8891/5143	8892/5144	3247/2260	15082/10633
	note	accettazione tacita eredità	nota	successione	accettazione donazione	compravendita	compravendita	compravendita	
C-D	Verifiche presso l'UTC		31/10/2023						
E	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		eseguite in data 6/10/2023						
F	spese condominiali pro quota	consuntivo anno precedente preventivo anno in corso	Le UU.II. pignorate non sono soggette a regime condominiale						
	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	occupato dal soggetto pignorato						
H	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	nessuna presso Cancelleria Civile Trib. Varese						
I	quesiti da a) a j)		vedasi relazione di stima						
	k)	documentazione fotografica	vedi Allegato C						
	l)	deposito CTU nei tempi assegnati	eseguito						
	m)	invio copia CTU alle parti	eseguito						
	n)	richiesta di sospensione CTU							
	o)	allegazione copia CTU per Garante	eseguito						
	p)	allegazione check-list	eseguito						
		foglio riassuntivo dati catastali	vedi lettera a) pag 4 CTU						
	q)	allegati CTU + prova d'invio CTU alle parti	eseguito + Allegato D						
r)	partecipazione all'udienza per eventuali chiarimenti	disponibilità							
per il dettaglio si veda la certificazione notarile in atti di cui all'Allegato A									



articolazione quesito			risposta al quesito		
denominazione lotto			1 (unico)		
lettera a) del quesito "I"	identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile	abitazione di tipo popolare su due piani	terreno adibito a orto/aiuola	
		millesimi condominiali	-		
		Piano	Piano T-1	Piano T	
		Foglio	4	9	
		Particella catastale (**)	74	1068	
		Subalterno	2	-	
		Qualità Categoria	A/4	seminativo arborato	
		Classe	5	1	
		Consistenza	catastale mq.	113(*)	15
			vani	5	-
		reddito	agrario		€ 0,07
			dominicale		€ 0,11
		Rendita	€ 216,91		
		Coerenze	a corpo da nord:		
			riferite al lotto 1 (unico)		
			Appartamento PT: 1068, vano scala comune, 411 (corte comune), A.U.I. - Appartamento P.1: affaccio su 1068 di proprietà, vano scala comune, ballatoio con affaccio su 411 (corte comune), A.U.I. - Ripostiglio in corpo staccato : A.U.I. corte comune, A.U.I., 296		
		Ubicazione indirizzo	Comune di Gazzada Schianno Via Roma, 46		
		regime imposizione IVA		normale	
	data presuntiva di costruzione (prima edificazione)		1935		
diritto pignorato		piena proprietà			
(*)	Escluse aree scoperte mq. 106				
(**)	Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati per il mappale 74 e del catasto terreni per il mappale 1068				



		articolazione quesito	risposta al quesito	
		denominazione lotto	1 (unico)	
lettera b) del quesito "I"	tipologia immobile		abitazione di tipo popolare su due piani	
	sommaria descrizione dei beni	mappale(*)	74 sub 2 + 1068	
		superficie comm.le	mq. 109	
		barriere architettoniche	l'unità immobiliare (alloggio) è disposta su due piani priva di ascensore e/o servoscala, pertanto l'accessibilità e la visitabilità non risultano verificate. Il costo per l'installazione di un servoscala fino al 1° piano necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche è stimato in	
			(**) € 15.000	
		Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato a corte di vecchia edificazione (primo novecento). A seguito di recente riattamento interno è disposta su due piani collegati da scala interna a giorno, entrambi a destinazione residenziale a formare un unico appartamento. All'abitazione si accede dalla corte comune del piano terra. L'alloggio è composto da: ingresso/cucina (al piano terreno) con scala a giorno in acciaio a rampa rettilinea (non a chiocciola come indicato nelle planimetrie catastali), e zona notte al piano superiore (P.1) dotata di corridoio di disimpegno per due camere (di cui una matrimoniale), un bagno e un ripostiglio. L'appartamento è accessoriato da aiuola/orto esterna alla corte comune adiacente al lato perimetrale opposto all'ingresso dell'appartamento e affacciante sulla via IV Novembre. In corpo staccato è accessoriato da ripostiglio al piano terreno con portico posto a disimpegno comune ad altra U.I., accessibile dalla corte comune, e altro ripostiglio (ex fienile) al piano superiore accessibile solo con scala a pioli da appoggiare esternamente alla muratura perimetrale. o, al quale si accede solo esternamente dal cortile comune.	
	I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro del paese (Gazzada) distante circa 200 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Gazzada Schianno a circa 400 m.			
(*)		Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati per il mappale 74 e del catasto terreni per il mappale 1068		
(**)		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	debitore pignorato	
		comproprietari non esegutati	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	il soggetto pignorato è coniugato in regime di separazione dei beni, desunto dal contratto di mutuo in atti	
		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	14/09/2012
			n.	15083/2236
			note	ipoteca volontaria da mutuo
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	18/04/2023
			n.	7976/5474
			note	pignoramento
Il dettaglio della descrizione ipotecaria e delle formalità pregiudizievoli è riscontrabile dalla certificazione notarile di cui all'ALLEGATO A				



articolazione quesito				risposta al quesito		
denominazione lotto				1 (unico)		
lettera f)	Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Conformità e regolarità del bene	urbanistica	A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità urbanistica appare <u>verificata</u>		
			edilizia	Ottenibile con sanatoria della scala interna a giorno in acciaio, da chiocciola a rampa rettilinea.		
			catastale	Ottenibile con aggiornamento tipologia scala interna a giorno, ritenuta comunque ininfluyente sul classamento		
		agibilità abitabilità		Ottenibile con sanatoria della scala interna in acciaio, da chiocciola a rampa rettilinea, e presentazione di dichiarazione di conformità strutturale		
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale Ard (residenza densa) per l'alloggio e AS (ambito storico) per il ripostiglio in corpo staccato - Art. 12 NtA del PdR		
		costi di eventuali sanatorie (o demolizioni delle parti abusive o non rispondenti al titolo edilizio concessionato), opere per il ripristino della funzionalità dei beni o di semplice aggiornamento edilizio/catastale		€ 7.600,00		
		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			
	denominazione mappale			74 sub 2 + 1068		
	2,7	1	alloggio piano Terra		32,4	
	2,7	1	alloggio piano primo		63,6	
		0,3	balcone/ballatoio		3,30	
		0,1	0,01	giardino di pertinenza mappale 1068	1,50	
	h 3,30	0,25		accessori e pertinenze già parametrizzate	Ripostiglio PT + portico comune, in corpo staccato	5,94
	h.m. 3,95	0,1			Ripostiglio P1° in corpo staccato privo di scala fissa	2,38
continua	Superficie Comm.le (mq.)			109,12		



articolazione quesito		risposta al quesito	
lettera h)	stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto	1 (unico)
	normale	fondazioni	continue
	normale	strutture verticali	muratura portante
	normale	solai	laterocemento
	normale	copertura	non di proprietà in legno a falde inclinate
	normale	manto di copertura	laterizio
	normale	scale e ascensore	L'accesso al piano superiore dell'U.I. avviene con scala interna. L'alloggio pignorato non beneficia del vano scala comune adiacente e risulta privo di ascensore e/o servoscala
		barriere architettoniche	accessibilità e visitabilità non verificata
	normale	pareti esterne dell'edificio	intonacate tinteggiate verso la corte comune, rustiche e prive di tinteggiatura su via IV Novembre
	normale	altre dotazioni	Ripostiglio su due livelli in corpo staccato con piano terra accessibile dalla corte comune e piano primo da scala non fissa
	normale	serramenti esterni	in PVC con finestre dotate di zanzariera avvolgibile e persiane a lamelle fisse colore marrone scuro
	normale	serramenti interni	in legno cieco e/o a vetri
	normale	servizi igienici	servizio igienico solo al piano primo dotato di ceramiche in vetrochina bianca (con doccia) dotate di miscelatori.
	normale	porta ingresso	tramite portoncino in PVC con anta a battente dotato di serratura di sicurezza
	normale	tramezzature interne	muratura intonacata al civile e tinteggiata
	normale	pavimenti rivestimenti	zona giorno e notte: ceramica; servizi: ceramica
	normale	plafoni	intonacati al civile e tinteggiati
	normale	scale interne alle stesse UU.II.	dotata di scala interna a giorno a rampa rettilinea in acciaio per il raggiungimento della zona notte collocata al piano primo.
	conformità impianti / utenze	certificazione presso UTC impianto elettrico	sottotraccia per tutti i locali.
		certificazione presso UTC impianto idrico & sanitario	sottotraccia per acqua calda e fredda. Produzione ACS autonoma.
		certificazione presso UTC impianto termico & gas	autonomo con caldaia murale nel ripostiglio del piano primo. Distribuzione a caloriferi in alluminio con valvole e detentori non termostatici, regolazione con termostato ambiente.
continua			



lettera h)				articolazione quesito	risposta al quesito		
				denominazione lotto	1 (unico)		
				Superficie Comm.le	mq	109	
				Valore medio OMI 1° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale	€/m²	905	
COEFFICIENTI PARAMETRICI				Kz1 ubicazione	1,00		
				Kz2 utenza	1,00		
				Kz3 posizione	1,00		
				Kz4 contesto	1,00		
				Kc1 strutture	1,00		
				Kc2 finiture	1,05		
				Kc3 impianti	1,03		
				Kc4 eco-sostenibilità	0,98		
				Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	0,98		
				Kt trasformazione	1,00		
				Ka architettonico	1,00		
				Ku urbanistico	Ku1 urbanistico	1,000	
					Ku2 edilizio	0,940	
					Ku3 catastale	0,985	
Ktot				0,96			
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato				€/m²	870		
Valutazione arrotondata alle centinaia di €				€ 95.000			
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 (**)				1,5%			
i) totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)				€ 93.500			
j)				QUOTE	quota pignorata		
				quota debitori	F	I	
				comproprietari non esegutati			
motivazioni dell'eventuale comoda divisibilità del bene e della possibilità di vendita della quota indivisa				Il lotto 1 (unico) qui periziato non si ritiene utilmente divisibile			
(**)				Se presenti (per effetto del regime Condominiale cui le UU.II. sono eventualmente soggette) e se pervenute al CTU, le spese condominiali insolute ammontano a:			
				€ 0,00		se diverse da 0,00 sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO B4 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 regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (se sussistenti) sono state conteggiate all'interno del parametro Ku e già evidenziate a pag 7			



Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 22 agosto 2023, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell'immobile pignorato ottenendone immediata copia di cui all'**ALLEGATO B1**.
- In data 6 ottobre 2023, effettuava l'accesso in presenza dell'GIVG. Durante quest'ultimo sopralluogo poteva eseguire le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati (**ALLEGATO C**).
- In data 31 ottobre 2023 il CTU (previo richiesta) si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**), utili all'individuazione della proprietà pignorata.
- 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 zonali, 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 2022, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

□ **unità immobiliare (alloggio popolare in fabbricato a corte) con ripostiglio in corpo staccato e area esterna esclusiva** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 810 e 1.000 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. 905, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri meglio indicati nella lettera h) del quesito I.

Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

Nella comune e consolidata prassi di tecnica di valutazione di un immobile, è importante la disamina analitica della serie dei parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il valore di mercato. Essi sono qui di seguito puntualmente elencati:

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



- k_z1 - *l'ubicazione*: dipendente dalla centralità, o perifericità rispetto al più vicino nucleo della zona, nonché dipendenti dalla raggiungibilità in termini di tempo di percorrenza con o senza mezzi motorizzati.
 - k_z2 - *l'utenza*, definita dall'esistenza e funzionalità della rete stradale e dalla sua agevole percorribilità (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (commercio, ospedali, stazioni ferroviarie ecc.) e dalle reti tecnologiche delle urbanizzazioni (rete: elettrica, idrica, fognaria, telefonica, di metanizzazione)
 - k_z3 - *la posizione*, definita dall'insieme di caratteristiche climatiche e posizionali quali: esposizione relativa ai punti cardinali, giacitura, ventilazione, luminosità, soleggiamento, panoramicità, ecc.;
 - k_z4 - *il contesto*, definito dall'insieme delle caratteristiche qualitative del contesto urbano quali: qualità dell'intorno, qualità della zona intesa come qualità architettonica e funzionale degli edifici adiacenti e/o di prossimità ecc.;
- **Parametro costruttivo k_c** , inteso nel senso della qualità architettonica e dei materiali con i quali è costituito il bene per i fabbricati o della qualità del soprassuolo per i terreni, dalla sua sistemazione e quindi dalle caratteristiche:
- $k_c 1$ - *strutturali*, relative alle condizioni statiche dell'edificio determinate dalla presenza o meno di quadri di dissesto e fessurativi delle strutture portanti e/o portate, lesioni, ecc. (per i terreni: la natura e il grado di fertilità del suolo);
 - $k_c 2$ - *di finitura* e qualità, relative alla identificazione di manufatti e materiali presenti anche in relazione al loro stato di conservazione; (per i terreni: recinzioni, accessi, natura e qualità delle superfici quali pavimentazioni, colture e/o essenze arboree, materiali impiegati ecc.);
 - $k_c 3$ - *impiantistiche*, relative alla identificazione delle principali dotazioni di impianti, al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica e di osservanza alle disposizioni di legge vigenti (per i terreni e gli spazi esterni: illuminazione, irrigazione, drenaggio, smaltimento acque meteoriche e reflue, ecc.).
 - $k_c 4$ - *eco-sostenibilità*, relative alla identificazione di materiali rigorosamente naturali o di dotazioni di moderni impianti, oltre a quelli



principali già considerati, capaci di elevare lo standard qualitativo e la sicurezza della vita indoor quali la climatizzazione di ambienti, impianti telematici, cablaggi, impianti antintrusione e di allarme vari, materiali naturali e accorgimenti tecnologici tesi a ridurre: i consumi e il fabbisogno energetico anche attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabili, l'inquinamento acustico, l'inquinamento elettromagnetico, l'inquinamento da polveri, l'inquinamento radioattivo da Radon-222, il consumo idrico.

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

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

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

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

➤ **k_{u2} - edilizio**, dipendente dal rispetto dei vigenti regolamenti edilizi (con eventuali allegati energetici), dal rilevamento o meno dell'APE nel fascicolo presso l'UTC, e delle norme igienico-sanitarie vigenti con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere all'esecuzione di opere in sanatoria volte al ripristino della regolare funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa o alterata rispetto ai titoli edilizi concessi 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 particola-



re 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 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.

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

- Il **Valore di mercato dell'intera e piena proprietà del lotto 1** (unico) comprensivo delle aree pertinenziali e delle parti accessorie descritte



alla lettera a) del quesito I, nello stato di fatto in cui si trova, tenuto conto della decurtazione percentuale di cui alla lettera h) del quesito I, risulta stimato pari a:

€ 93.500

Note

- A seguito del sopralluogo e dall'ispezione presso l'UTC 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;
 - che la scala interna a struttura metallica - a giorno - collocata nel soggiorno al piano terra che collega con il piano primo dell'alloggio non è a chiocciola (come indicato nel titolo edilizio e nella planimetria catastale) bensì a rampa rettilinea addossata alla parete perimetrale del vano scala comune ad altre UU.II. Pertanto, l'abitabilità/agibilità inoltrata dal richiedente Sig. Ambrogio Brusa in data 15/11/2005 potrà essere rilasciata solo a seguito di presentazione di dichiarazione di staticità della scala e di sanatoria con adeguamento delle planimetrie catastali;
 - che l'altezza di interpiano del piano terreno e del piano primo dell'alloggio è di m. 2,70 e non di m. 2,85/2,90 come erroneamente indicato nelle planimetrie catastali. Anche le altezze interne del ripostiglio in corpo staccato non risultano conformi a quelle indicate nelle planimetrie catastali.

I costi presuntivi necessari per la sanatoria, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per l'abitabilità/agibilità e per la dichiarazione di staticità, sono indicati a pag. 7 della presente relazione 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

f		per il debitore pignorato;
g	ocati.it	per il creditore procedente;
g	ati.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