TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 154/2023

promosso da [redacted]

contro [redacted]

Giudice dott. Giacomo Puricelli

immobile sito a Castelveccana in via Pasubio 108 P.T.-1

Il sottoscritto esperto di stima CTU Arch. Paolo Gelso, con studio ad Arcisate in via Libertà 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1406 e a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 1160, e-mail amministrazione@duearchitetti.it e pec paolo.gelso@archiworldpec.it, a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 06 novembre 2023 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con le presenti relazioni le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice

.....omissis.....

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

.BENI IMMOBILI SITI A CASTELVECCANA IN VIA PASUBIO 108 P.T.-1

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, trattasi di immobile a destinazione residenziale composto da un'unità posta al piano primo e terra, il tutto parte di una porzione di fabbricato a corte articolato su tre piani fuori terra.

Il fabbricato si trova nella frazione di Nasca del Comune di Castelveccana.

- *indicazione del diritto di proprietà*:

[redacted]

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto*:
  - *indirizzo*: Comune di Castelveccana via Pasubio 108 P.T.-1;

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 99006

- *superficie complessiva*: mq 95;

- *numero dei vani*: 2 (due) e servizio igienico, oltre a vano cantina;

- *estremi catastali*: censito al N.C.E.U. del Comune Amministrativo e Censuario di Castelveccana, sezione VE foglio 3, particella 204 sub. 2, via Pasubio 108 P.T.-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 93 mq, rendita catastale € 128,08.

Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (09/02/2023) l'appartamento non è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 26/04/1979, data di costituzione, in quanto non si è proceduto all'aggiornamento a seguito di opere di modifiche interna e realizzazione di un balcone.

Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono alla visura catastale.

Note catastali: dati derivanti da variazione del 24/02/2012 pratica n. VA0053563 in atti dal 24/02/2012 per bonifica identificativo catastale (n. 21434, 1/2012), variazione del 26/04/1979 in atti dal 05/05/1999 ampliamento (PF 1998)(n. 19/1979) annotazioni: rett cls errato in data 01/10/1999, sopraelevazione del 22/07/1976 in atti dal 12/04/1990 (n. 29/1976) Soppressa, classamento del 22/07/1976 in atti dal 30/09/1998 PF 1998 (n. 22/1976) Annotazioni: sk 25/76, costituzione del 03/10/1976 in atti dal 01/08/1994 unità erroneamente soppresse (n. 7884.900/1976).

- *confini:* dell'appartamento: prospetto su strada, AUI, prospetto su cortile comune e muro perimetrale, della cantina: muro perimetrale, AUI, prospetto su cortile comune terrapieno, muro perimetrale.

- *eventuali pertinenze e accessori*: locale cantina.

(allegati A, C, E.1, E.3)

- *eventuali millesimi di parti comuni*: "... la proporzionale quota di comproprietà è pari a complessivi 257,10 millesimi e precisamente 248,19 millesimi per l'appartamento e 8,91 millesimi per la cantina, che alla stessa compete sugli enti comuni del fabbricato del quale fanno parte, enti comuni tali per uso, destinazione e legge (art. 1117 e seguenti del Codice Civile) compresa l'area sottostante e circostante il fabbricato stesso..." *(rif. allegato E.2)*.

- *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*: la vendita non è soggetta ad imposta IVA.

- *indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio*

Firmato Da: GEI SO BAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22000c

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: La costruzione del fabbricato è anteriore al 1967.

- 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 specifichi 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: dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casteveccana risultano le seguenti pratiche in atti:

. Denuncia opere edili per sopralzo n. 87 del 12/01/1966;

. Autorizzazione per esecuzione lavori 28/03/1970 come voluto dalla Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia con nota del 17/03/1970 n. 2664 FZ/cc.;

. Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Castelveccana in data 11/12/1995 P.E. n. 151/95 per modifiche interne;

. Permesso di costruire P.E. n. 08/05 del 27/06/2005 per costruzione balcone.

Non risulta presente in archivio comunale la comunicazione di fine lavori del PdC P.E. n. 08/05. Sarà necessario procedere al deposito della comunicazione di fine lavori tardiva. Il costo complessivo sarà pari a indicativamente € 500,00.

(allegati D.1)

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, dello stabile e dell'area in cui si trova: l'appartamento è composto da due locali con servizio igienico posto al primo piano di una porzione di un fabbricato a corte, oltre a locale cantina al piano terra.

Firmato Da: GEI SO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22000c

Il fabbricato si trova nella frazione di Nasca del Comune di Castelveccana, paese dotato dei servizi, enti e uffici pubblici di primari necessità;

- *superficie commerciale*: mq. 79,25 (per i coefficienti e le superfici commerciali si fa riferimento al punto h).

- *composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene*: L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Pasubio 108. Si potrà accedere (servitù attiva) anche dal vicolo dei Fiori 102, tramite il mappale del C.T. 201 (*rif. allegato E.2 pag. 6*). L'appartamento, localizzato al primo piano, è suddiviso in due locali di cui uno con angolo cottura. Vi è inoltre un servizio igienico e un balcone posto in corrispondenza dell'angolo cottura. Il locale cantina si trova al piano terra.

L'unità si presenta internamente in buono stato di manutenzione. Le facciate non hanno subito manutenzioni negli ultimi anni.

- *avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche (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)*: l'accesso all'abitazione avviene tramite una scala stretta e ripida. Per rendere l'appartamento accessibile ai portatori di Handicap motori sarà necessario installare un montapersone in corrispondenza della portafinesta dell'angolo cottura. Data l'epoca di costruzione del fabbricato risulta un'operazione complessa rendere usufruibile l'abitazione ai portatori di Handicap. Le modifiche per rendere in parte accessibile l'unità immobiliare avranno un costo pari a circa € 4.000,00. *(allegati A.2 e D.1.2)*

c) *stato di possesso del bene*:

I beni in esame attualmente sono di proprietà [redacted] sopra generalizzata, in forza di:

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Carlo Giani, Repertorio 93098 Raccolta 28547 del 19/12/2022, trascritto il 27/12/2022 ai numeri di Reg. Part. 19685 e Reg. Gen. 27621. Unità negoziale: Comune di Castelveccana al C.F. sezione VE foglio 3 part. 204 sub. 2. A favore [redacted] sopra generalizzata, per la quota di 1/1 della proprietà, contro signori [redacted]. per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni. *(allegati B, E.1 e E.2)*.

- *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,*

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 99000

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:
al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero anche se parzialmente ammobiliato.

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 sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: Da una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano iscritte altre procedure a carico [redacted] sopra generalizzata; comunicazione ricevuta in data 23/02/2024;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: /;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: a [redacted] risulta unita in matrimonio l'08/07/2023 (rif. Anno 2023 Numero 2 Parte II Serie A Ufficio 1) a Castelveccana con [redacted]
- altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*:
- *iscrizioni*:
  a) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con nota del 14/07/2023 Reg. Part. 1988 Reg. Gen. 14619, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Varese, Repertorio 3974/2017 del 21/12/2017. Unità negoziali: Comune di Castelveccana al C.F. sezione VE foglio 3 part. 204 sub. 2. A favore [redacted] sopra generalizzato, per la quota di proprietà 1/1, contro [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà, per un capitale di euro 5.259,00 e un importo totale di euro 10.000,00. *(allegati B e E.1)*.
- *pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*:

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2999dc

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 28/09/2023, Reg. Part. 13490 Reg. Gen. 18872. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, Repertorio 2465/2023 del 09/08/2023. Unità negoziali: Comune di Castelveccana al C.F. sezione VE foglio 3 part. 204 sub. 2. A favore [redacted] per la quota di piena proprietà 1/1, contro signora [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.
(allegati C e E.1).

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*: Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelveccana sono state reperite e/o confermate le autorizzazioni riportate nel punto a) (*allegati D.1*).

Come già riportato si è rilevata la seguente difformità rispetto alla scheda catastale:

. le opere modifiche interne realizzate nel 1995 e la realizzazione di un balcone del 2005, conformi ai progetti depositati in Comune, non sono state aggiornate catastalmente.

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*: non è emerso dall'accesso agli atti (rif. punto a).
- *potenzialità edificatorie del bene*: nessuna.
- *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)*: si fa riferimento al punto a)

g) attestazione di prestazione energetica (APE):

non presente

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*;
- *Altezza netta interna:* piano primo H m 2.85, cantina m 2.50.

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 999f9c

CORPO	PIANO	DESTINATIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. mq. comm.
Part. 204 Sub. 2	P.1	abitazione	75,00	1,00	75,00
	"	balcone	6,10	0,25	1,53
	P.T.	cantina	13,60	0,20	2,72
		Superfici totali	*94,70*		*79,25*

- *Esposizione dell'immobile:* l'appartamento presenta il lato affacciato al cortile comune dell'angolo cottura e del bagno esposto a sud-est, la camera e il soggiorno hanno esposizione nord. I restanti lati sono attigui ad altre unità immobiliari.

- *Stato di manutenzione:* l'unità si presenta internamente in buono stato di manutenzione.

- *Caratteristiche strutturali:*

fondazioni: non sono state effettuate ispezioni puntuali;

strutture verticali – muri esterni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume in muratura/mista;

solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali, si presume in latero-cemento;

copertura: non sono state effettuate ispezioni puntuali;

manto di copertura: a falde con tegole.

scala d'accesso: si presume struttura in C.A.;

- *Caratteristiche interne ed esterne:*

muri interni: muratura portante e tavolati in laterizio intonacati e tinteggiati;

plafoni: intonacati e tinteggiati;

scale interne: non presente;

pavimentazione: piastrelle di ceramica;

porte interne: in legno, porta d'ingresso blindata;

serramenti: finestre in legno con vetri termoisolanti, ante anch'esse in legno;

balconi/terrazze: balcone in cemento con pavimento in piastrelle e ringhiera in legno;

muri esterni: si presume in laterizio/mista.

- *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*;

elettrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

idrico/termico: funzionante. Caldaia posta nel locale cantina. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima*

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22000

utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate:

valore commerciale dell'immobile di Castelveccana in via Pasubio 108 P.T.-1

PART.	PIANO	DESTINATIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. comm.	€/mq.	VALORE
Part. 204 Sub. 2	P.1	abitazione	75,00	1,00	75,00	1.000,00	€ 75.000,00
	"	balcone	6,10	0,25	1,53	1.000,00	€ 1.525,00
	P.T.	cantina	13,60	0,20	2,72	1.000,00	€ 2.720,00
		Totali (mq)	*94,70*		*79,25*		
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE part. 204 sub. 2							€ 79.245,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO							**€ 79.200,00**

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Castelveccana

Agenzia delle Entrate: Varese

Osservatorio del mercato immobiliare: www.agenziadelterritorio.it e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territori;

- *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*:
  - spese per la pratica di fine lavori € 500,00
  - spese per l'aggiornamento catastale € 500,00

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;

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29000c

valore finale degli immobili di Castelveccana via Pasubio 108 P.T.-1

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 79.200,00
decurtazione per aggiornamento catastale	-€ 500,00
decurtazione per sanzione mancata comunicazione di fine lavori PdC e compenso tecnico	-€ 500,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 78.200,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO	**€ 78.200,00**

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene *(formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato*: l'immobile non è divisibile.

Conclusioni

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 04 marzo 2024

Con Osservanza

Arch. Paolo Gelso

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22000c

ELENCO ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

A.1 visura per storica sub. CF part. 204 sub. 2

A.2 planimetria catastale CF part. 204 sub. 2

A.3 estratto di mappa

B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

B.1 ispezioni per nome [redacted]

B.2 nota reg. part. 1988.2023 decreto ingiuntivo

C. PIGNORAMENTO

C.1 atto di pignoramento

C.2 nota di trascrizione pignoramento

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.1 pratiche edilizie comunali

D.1.1 autorizzazione edilizia 28/03/1970

D.1.2 autorizzazione edilizia 151/1995

D.1.3 permesso di costruire 08/2005

E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

E.1 certificazione notarile

E.2 atto di provenienza.compravendita rep. 93098/2022

E.3 estratti [redacted]

F. FOTOGRAFIE

G. VERBALE SOPRALLUOGO

H. VARIE

H.1 identificativi catastali

H.2 relazioni peritali es. imm. 154/2023 senza dati personali

H.3 ricevute invio relazione alle parti

I.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati . [redacted]

I.3.2 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati .

Firmato Da: GELSO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29000c