

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banco BPM SpA
(creditore procedente) con l'avv. Mauro Giardini

contro:

C

B

N° 199/2023 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Marchirolo (Va)
Via Del Quartiere, 15



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Quartiere, 15 – Marchirolo

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di civile abitazione

Dati Catastali: Urbano: foglio 3, particella 59 sub.3

2. Possesso (occupazione):

occupato dall'attuale proprietà

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

non verificata

4. Creditori iscritti:

Banco SPM SpA con sede in Milano

5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



Bene in Marchirolo**Lotto 1 (unico)**

Via del Quartiere, 11

La seguente relazione viene **redatta secondo il modello in uso presso la sezione** (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato da tabelle elaborate dal CTU per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 1 (unico)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 1° in fabbricato residenziale ubicato in zona centrale/storica di Marchirolo.

Identificativo catastale del corpo di fabbrica pignorato**Abitazione di tipo civile[A/3] sita in Via del Quartiere n.11 Piano 1**

Unità immobiliare posta al piano 1°, priva di pertinenze e/o accessori.

Composta da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo con balcone in comune con camera sud, cucina/cottura cibi, disimpegno notte, due camere di cui una con balcone in comune con il soggiorno, bagno con finestra.

Quota e tipologia del diritto:

- | | |
|-------|---|
| 1. | i |
| be | |
| 2. | i |
| be... | |

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banco BPM SpA con sede in Milano Cod.Fisc 09722490969

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

- | | |
|-------|--|
| 1. | |
| co | |
| 2. | |
| co... | |

Descrizione:**Comune di Marchirolo**

Abitazione di tipo economico: Fg. 3, Mapp. 59 sub 3 - Cat A/3, - classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq - rendita € 271,14 – piano: 1

Dati derivanti da:

- variazione del 05-05-2009 Pratica n. VA0138196 in atti dal 5/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15339.1/2009)

Coerenze dell'abitazione 1°P da nord come da mappa e scheda:

affaccio su AUI di cui ai mappali 56 e 58, AUI di cui al mappale 58, affaccio su



mappale 57 e 3363, mappale 43, mappale 59 di cui al sub.506, vano scala comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (29.02.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU che riporta la data di presentazione del 22.01.1966.

(Allegato B1: Visure, mappa e ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.01.1966 estratto dallo scrivente in data 15.02.2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese di Marchirolo, l'immobile pignorato è posto nelle immediate vicinanze del centro in via "del quartiere"; zona del tessuto storico urbano di Marchirolo di scarsa appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, economico e popolare prevalentemente a corte interna e a ballatoio in mediocre stato manutentivo, dotata dei servizi più comuni e di commercio di prossimità, collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano.

Area urbanistica:

Il paese è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è inserito in zona omogenea denominata "Nucleo di Antica Formazione" con NTA di cui all'art. 28 (**ALLEGATO B3**), a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

Principali collegamenti pubblici:

L'immobile pignorato risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico su gomma, attraverso le linee di superficie transitanti lungo la SP39 e la SS 233. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Lavena Ponte Tresa a circa 4 km.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali lungo la SS 233, presenza di scuole e servizi alla persona. Confine svizzero a circa 4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29 febbraio 2024 ad ore 10,30 a seguito di accordi con GIVG Varese.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del GIVG e dell'esecutata, il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui all' **ALLEGATO C**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati con i loro figli, come dalla stessa esecutata dichiarato al CTU conformemente al certificato di idoneità dell'alloggio riportato nell' **ALLEGATO B2**;

- **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all' **ALLEGATO A**, alla data del 08.01.2024, nel ventennio preso ad esame, risulta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:
Regime di **comunione dei beni** tra i soggetti pignorati (dato rilevato dalla documentazione catastale di cui all'**ALLEGATO B1**).
Nessuna assegnazione di casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

✓ **Ipoteca Giudiziale:**

Nessuna.

✓ **Ipoteca Volontaria -** iscritta in data **03/07/2018** ai nn. **13176/1840** nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario_del 22/06/2018_numero di repertorio 56252/47309 Notaio Candore Carmelo sede Arcisate Varese.

A favore di:

"Banco BPM S.p.A." con sede in Milano c.f. 09722490969 (Domicilio Ipotecario eletto Milano P.zza Meda 4)

Contro:

-

-

Importo capitale € 83.630,02

Importo complessivo € 125.448,03

Durata anni 30

Grava su Marchirolo foglio 3 particella 59 subalterno 3

A

✓ **Ipoteca legale:**

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti

◆ **Pignoramento:** trascritto il **08/01/2024**. ai nn. **271/195** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/11/2023 numero di repertorio 3540 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese sede Varese

A favore di:

"Banco BPM Società per Azioni" con sede in Milano c.f. 09722490969 (Richiedente Banco BPM Società per Azioni Via Curtatone, 3 Roma)

Contro:

-

-

Importo capitale € 83.630,02

Grava su Marchirolo foglio 3 particella 59 subalterno 3

B;

Altre trascrizioni:
Nessuna



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna

Misure penali:
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

In data 1° marzo 2024 lo scrivente ha provveduto a richiedere al soggetto facente funzioni dello stabile (Sig. Luca Beverina via Osoppo, 3 Milano cell. 347 0307969) la posizione debitoria per l'immobile pignorato, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile;

Dalla comunicazione ricevuta si rilevano le precisazioni di cui all'**ALLEGATO B4** qui di seguito schematicamente elencate:

- pendenze per spese condominiali pregresse € 602,30;
- non si riscontrano altri condomini morosi;
- spesa media annua per riscaldamento centralizzato circa € 1.200/1.300;
- spese medie annue per energia elettrica parti comuni circa € 150;
- spese medie annue per consumo acqua circa € 400;
- millesimi di proprietà: non presenti;
- certificazioni di conformità dell'impianto riscaldamento comune conservate nel libretto impianto nel locale caldaia;
- non vi sono in programma interventi e spese straordinarie.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'unico vano scala comune che collega i piani del fabbricato risulta privo di sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici, pertanto l'accessibilità e la visitabilità dell'alloggio pignorato non risultano verificate.

Il costo per l'installazione di un servoscala necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche dell'alloggio pignorato è stimato in € 12.000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

L'Unità immobiliare pignorata, con impianto di riscaldamento comune ad altre UU.II., è risultata al momento del sopralluogo, dotata di caldaia a gas funzionante con libretto impianto (Codice QV9V W149 6112 7503) custodito nel locale caldaia comune. A seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) è altresì risultata dotata di Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 06.06.2018, come segue:

Classe energetica F – EP gl, nren 196,24 kWh/mqa, codice identificativo 1209700002118 valevole sino al 06.06.2028 secondo termini di legge (**ALLEGATO B5**).

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati,



in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Poiché la richiesta al creditore procedente di avere copia del primo titolo di provenienza è risultata non corrisposta (**ALLEGATO A1**), si riportano qui di seguito i dati emergenti dalla certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**):

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati:
A € 1, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Marchirolo Foglio 3 Particella 59 Sub. 3, per atto di compravendita del 22/06/2018 Numero di repertorio 56251/47308 Notaio CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) **trascritto il 03/07/2018 nn. 13170/9480** da potere di BEVERINA GIOVANNI nato il 06/11/1960 a VARESE Codice fiscale BVRGNN60S06L682T, BEVERINA LUCA nato il 29/01/1963 a MILANO Codice fiscale BVRLCU63A29F205A, BEVERINA MARIA nata il 06/08/1965 a VARESE Codice fiscale BVRMRA65M46L682P

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- A **Beverina Giovanni, Beverina Luca, Beverina Maria**, la quota pari a 3/27 di piena proprietà ciascuno degli immobili Marchirolo Foglio 3 Particella 59 Sub. 2 Particella 59 Sub. 3 Particella 59 Sub. 4 Particella 59 Sub. 1, Marchirolo Foglio 9 Particella 3508 era pervenuta per successione, in morte di MANFREDI MIRRA nata il 01/09/1933 a VAL MARCHIROLO (VA) Codice fiscale MNFMRR33P41L637O, deceduto il 13/06/2016 registrata il 08/05/2017 al Numero di repertorio 489/9990 GAVIRATE, trascritta il 05/02/2018 ai NN. 1876/1357 devoluta per legge
N.B.: Risulta trascritta in data 03/07/2018 ai nn. 13172/9482 accettazione tacita dell'eredità in morte di MANFREDI MIRRA nata il 01/09/1933 a VAL MARCHIROLO (VA) Codice fiscale MNFMRR33P41L637O, da parte degli eredi Sigg.ri Beverina Giovanni, Beverina Luca, Beverina Maria, nascente da atto Notaio Candore Carmelo Sede ARCISATE (VA) del 22/06/2018.
- A **Beverina Giovanni, Beverina Luca, Beverina Maria**, la quota pari a 2/9 ciascuno della proprietà; Manfredi Mirra per la quota pari a 3/9 della proprietà è pervenuta per successione in morte di Beverina Stefano nato il 07/04/1933 deceduto il 19/05/2012, registrata all'Ufficio del registro di Saronno il 06/02/2013 al n. 85 Vol. 9990 - Non trascritta.
N.B.: Risulta trascritta in data 03/07/2018 a i nn. 13171/9481 accettazione tacita dell'eredità in morte di BEVERINA STEFANO nato il 07/04/1933 a VAL MARCHIROLO (VA) Codice fiscale BVRSFN33D07L637X, da parte degli eredi Sigg.ri Beverina Giovanni, Beverina Luca, Beverina Maria, Manfredi Mirra, nascente da atto Notaio Candore Carmelo Sede ARCISATE (VA) del 22/06/2018
- A **Beverina Stefano** la piena proprietà dell'immobile è pervenuta:
- la quota di 1/3 della proprietà per successione Den. 22 Vol. 259, in morte di Beverina Giovanni nato a Marchirolo il 18/04/1888 deceduto il 09/02/1962, trascritta il 02/07/1962 nn. 4214/4801
N.B.: Risulta trascritta in data 09/11/1970 ai nn. 8779/10073 accettazione tacita dell'eredità in morte di Beverina Giovanni nato il 18/04/1888, da parte degli eredi Sigg.ri Beverina Mario, Beverina Leonardo, Beverina Stefano.



- la quota di 2/3 per atto di divisione del 17/11/1963 Notaio Bellorini, N. 9500/27
17 reg.to a Varese il 07/12/1963 al n. 1907 Vol. 240 trascritto il 16/12/1963 n.
9193/10339

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

- In data 19 febbraio 2024 il CTU richiedeva l'accesso 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.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, a seguito di ricerca in archivio sono state identificate le seguenti pratiche edilizie dalle quali emerge che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967:

- pratica ed. 4/1964 modifica facciata
- Pratica ed. 9/1964 ricostruzione casa civile abitazione
- Abitabilità/Agibilità 15/01/1966
- Prot. 6487/2023 Attestazione idoneità alloggio

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**, pertanto, al netto di piccole imprecisioni che non incidono sul valore di mercato dell'immobile pignorato, la rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto risulta verificata.

Tuttavia, la verifica eseguita presso l'UTC del Comune, relativamente alla distribuzione delle tramezzature interne ha fatto emergere la non rispondenza tra stato di fatto e titolo edilizio assentito di cui alla pratica 9/1964, che, tra l'altro, evidenzia due finestre nella cucina anziché una (quella di fatto realizzata e confermata nella planimetria catastale).

Per tali ragioni si rileva la **necessità della presentazione di una SCIA in sanatoria** per regolarizzare presso l'UTC la distribuzione interna e la diversa dotazione di finestre nel locale cucina, il cui costo indicativo si stima essere di € 4.600 comprensivo di sanzione.

L'alloggio è **dotato di abitabilità/agibilità** rilasciata il 15/01/1966 e di certificazioni impiantistiche di cui all'**ALLEGATO B2**. L'immobile pignorato **risulta urbanisticamente conforme** al vigente PGT, azionato in Ambito nuclei di antica formazione (NAF) con possibilità di interventi edilizi descritti all'Art. 28 del Piano delle Regole (**ALLEGATO B3**).



Descrizione dell'U.I. pignorata

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento di civile abitazione, è ubicata in Via del Quartiere al numero civico 15 (non corrispondente con il numero civico indicato sulle visure catastali) nel Comune di Marchirolo, e risulta essere parte di un fabbricato inserito in un piccolo condominio di civile abitazione la cui epoca di costruzione risale al 1958. E' ubicato in zona centrale del paese ed è caratterizzato da un affresco sulla facciata principale della pubblica via (Via del Quartiere) dal titolo: "L'ATTESA".

La zona in cui è posto il fabbricato risulta dotata di tutti i servizi di prossimità e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico che avviene sulla statale 233 Varese-Lavena Ponte Tresa. La stazione più vicina risulta essere quella di Lavena Ponte-Tresa.

Il fabbricato risulta essere un piccolo condominio formato da tre appartamenti (per la cui amministrazione non è obbligatorio un Amministratore), e risulta privo di regolamento e di tabella millesimale, pertanto le spese di riscaldamento centralizzato sono annualmente determinate dall'Arch. Luca Beverina (cell. 347 0307969 condomino facente funzioni) sulla base dei consumi rilevati dai contabilizzatori di calore applicati ai radiatori dell'alloggio. Anche le spese dell'acqua e dell'energia elettrica delle parti comuni vengono ripartite secondo le indicazioni del f.f. descritte nell'**ALLEGATO B4**.

L'U.I. pignorata ha accesso dal vano scala comune che immette sulla pubblica strada (Via Del Quartiere) e tramite le finestre dell'appartamento - dotato di un unico balcone - ha affaccio su proprietà confinanti di terzi. si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui è collocata la caldaia a gas regolarmente mantenuta.

L'alloggio è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso che disimpegna tutti i locali: la cucina, il soggiorno (dotato di portafinestra per l'accesso al balcone), due camere di cui una dotata di portafinestra per l'accesso al balcone comune al soggiorno, un bagno, tutti dotati di aerazione e illuminazione naturali. Il servizio igienico è dotato di vasca a sedere, ceramiche dotate di miscelatori e un *boiler* elettrico per l'ACS.

Al piano interrato si accede dal vano scala comune, ed è adibito a locale tecnico ove è collocata la caldaia comune.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,80 circa. Pareti e plafoni sono intonacati al civile ma si riscontrano diffuse esfoliazioni delle tinteggiature e diffuse tracce di umidità e muffe superficiali a causa di infiltrazioni dal terrazzo soprastante appartenente a terzi.

Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con caratteristiche manutentive descritte nella seguente tabella:



| stato di conservazione e manutenzione | | strutture | Lotto 1 (unico) |
|---------------------------------------|---|----------------------------------|---|
| parti comuni | compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato (1958) | fondazioni | comuni, continue in calcestruzzo armato |
| | | strutture verticali | muratura portante e calcestruzzo armato |
| | | solai | in laterocemento con intradosso intonacato e tinteggiato ed estradosso pavimentato |
| | | copertura | condominiale: in parte a falde inclinate e in parte a terrazza calpestabile di terzi |
| | | manto di copertura | condominiale |
| | | scale e ascensore | vano scala interno comune con rivestimento gradini in bianco di Carrara. Senza ascensore |
| | | barriere architettoniche | presenti nelle parti comuni (scale comuni senza ausili meccanici) |
| part private | compatibile con tipologia e vetustà del fabbricato (1958) | pareti esterne dell'edificio | muratura con intercapedine e paramento interno intonacato tinteggiato |
| | | altre dotazioni | locale caldaia comune al piano interrato |
| | | serramenti esterni | con ante a doppio battente in legno verniciato colore chiaro con vetri a lastra semplice e tapparelle colore verde |
| | | serramenti interni | in legno tamburato con specchiature a vetro o cieche in colore chiaro |
| | | servizi igienici | servizio con ceramiche vetrochina bianca, vasca a sedere, dotate di miscelatori |
| | | porta ingresso | in legno tamburata cieca verniciata colore chiaro con serratura di sicurezza. |
| | | pavimenti rivestimenti | rivestimenti in ceramica per bagno h.2,10 e cucina h.1,60. Pavimento bagno in ceramica. Altri locali con piastrelle in cemento graniglia a scaglie medie lucidate a piombo. Balcone in klinker. |
| | da mantenere | tramezzature interne | intonacate al civile e tinteggiate con parti da ripristinare causa infiltrazioni acqua dalla terrazza di terzi |
| | da mantenere | plafoni | intonacati al civile e tinteggiati con parti da ripristinare causa infiltrazioni acqua e scarso isolamento termico. Porzioni condominiali tinteggiate in buono stato |
| | | scale interne alle stesse UU.II. | alloggio a piano unico (P1) senza scale interne |
| conformità impianti/utenze | certificazione rilevata | impianto elettrico | sottotraccia con frutti e placche in alluminio tipo magic Bticino |
| | certificazione rilevata | impianto idrico & sanitario | sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS dalla Boiller elettrico in bagno. |
| | certificazione rilevata | impianto termico & gas ... altro | Caldaia comune a gas in apposito locale interrato. Caloriferi in ghisa verniciata dotati di contabilizzatori di calore. Dotato di citofono |



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata sulla base della planimetria catastale di cui all'**ALLEGATO B1**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| 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 | |
|---------------------------------------|--------|--|-----------|
| h 2.80 | 1 | mq. P.1 | 69,68 |
| - - - | 0,3 | mq. balcone già parametrizzato | 2,48 |
| Superficie Comm.le arrotondata al mq. | | | 72 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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.

8.2 Fonti di informazione

Precisando che Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, 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 2023**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- ◆ unità immobiliare in condominio con cantina (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.100 e 1.400 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.250, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.



8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

| | | |
|---|-----------------------|-------------------------------|
| denominazione lotto | | 1 (unico) |
| Superficie Comm.le | | mq 72 |
| Valore medio OMI 1° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale | | €/m ² 1.250 |
| COEFFICIENTI PARAMETRICI | Kz1 ubicazione | 0,98 |
| | Kz2 utenza | 0,98 |
| | Kz3 posizione | 0,98 |
| | Kz4 contesto | 1,00 |
| | Kc1 strutture | 1,00 |
| | Kc2 finiture | 0,96 |
| | Kc3 impianti | 1,00 |
| | Kc4 eco-sostenibilità | 0,96 |
| | Kf funzionalità | 0,99 |
| | Kt trasformazione | 1,00 |
| | Ka architettonico | 1,00 |
| | Ktot | 0,86 |
| Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato | | €/m ² 1.073 |
| Valutazione arrotondata alle centinaia di € | | € 77.500 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, (valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi - esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto - e della particolarità di una vendita giudiziaria.) il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura tenuto altresì conto degli adeguamenti e correzioni di stima e dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo:



| adeguamenti e correzioni della stima | | | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|------------|----------|---|
| Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di € | | | | € 77.500 | |
| Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse | | | | € 0,00 | |
| Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (APE compresa) – indicative | | | | € 4.600 | |
| Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente | | | | € 0,00 | |
| Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**) | | | | € 602,30 | |
| spese gestione ordinaria | | consuntivo anno precedente | € 1.800,00 | | |
| | | preventivo anno in corso | | | |
| spese gestione straordinaria | | anno in corso | € 0,00 | | |
| | | anno precedente | € 0,00 | | |
| QUOTE | quota pignorata | | intera | | Riduzione percentuale per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: |
| | quota debitori | € 1.800,00 | 1/2 | | |
| | | € 1.800,00 | 1/2 | | |
| | comproprietari non eseguiti | | nessuno | 0% | |
| totale valore lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato in difetto alle centinaia di euro) | | | | € 72.200 | |

(**) N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 13 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE in modo esaustivo, pertinente e allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

mauro.giardini@varese.pecavvocati.it

per i debitori pignorati;

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, 30 luglio 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl


