

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CONDOMINIO XXV APRILE

contro:

;

N° 41/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Buguggiate
Via XXV Aprile n.20



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

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via XXV Aprile n.20 – Buguggiate

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo economico con cantina e box auto;

Dati Catastali: Urbano: foglio 6, particella 1870 sub . 6,10

2. **Possesso (occupazione):** occupato

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

4. **Creditori Iscritti:** CONDOMINIO XXV APRILE

5. **Comproprietari non esegutati:** nessuno

6. **Misure Penali:** nessuna

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 GMG 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		11/08/1972 n.n. 8075/6840			
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione	11/08/1972	26/03/2011	15/07/2011	
		beni	mappale 1870 sub.6,10			
		ente rogante	Dott. Ventura notaio in Varese	-	Dott. Franca Bellorini notaio in Varese	
		N. Repertorio	8075/6840	7391/4404	12905/7836	
note		compravendita	successione	compravendita		
C-D	Verifiche presso l'UTC		31/05/2023			
E	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		eseguite in data 2/05/2023			
F	spese condominiali pro quota	consuntivo anno precedente	€ 5.680,70			
		preventivo anno in corso	€ 6.192,23			
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute		nessuna spesa straordinaria deliberata			
	spese condominiali arretrate non ancora pagate		€ 26.743,41			
G	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	occupato dai soggetti pignorati			
H	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	-			
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	unità immobiliare residenziale in condominio, con box auto e cantina		
		millesimi condominiali	166,67		
		Piano	Piano 2-S1		
		Foglio	6		
		Particella catastale (**)	1870		
		Sub	6	10	
		Qualità Categoria	A/3	C/6	
		Classe	3	10	
		Consistenza	catastale mq.	87(*)	12
			vani	5,5	-
		Rendita	€ 326,66	€ 26,65	
		Coerenze	a corpo da nord: riferite al lotto 1 (unico)		
			da nord box auto: A.U.I., A.U.I., Cortile comune, cortile comune - da nord unità immobiliare: cortile comune, vano scala comune, corte comune, corte comune- da nord cantina : corte comune, corte comune, corridoio comune, A.U.I.		
		Ubicazione indirizzo (***)	Comune di Buguggiate Via XXV Aprile n.SNC		
		regime imposizione IVA	normale		
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	1972				
diritto pignorato	piena proprietà				

(*) Escluse aree scoperte mq. 86

(**) Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati. dalle visure catastali l'immobile risulta privo di numero civico (SNC) tuttavia il civico riscontrato dal sopralluogo è il n° 20

(***)



		articolazione quesito	risposta al quesito	
		denominazione lotto	1 (unico)	
		tipologia immobile	unità immobiliare residenziale in condominio, con box auto e cantina	
lettera b) del quesito "I" sommaria descrizione dei beni		mappale(*)	1870 sub. 6,10	
		superficie comm.le	mq. 90	
		barriere architettoniche	l'unità immobiliare è posta al 2°P del condominio privo di ascensore e/o servoscala, pertanto l'accessibilità e la visitabilità non risultano verificate. Il costo per l'installazione di un servoscala fino al 2° piano necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche è stimato in	
			(**) € 20.000	
		Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	L'unità immobiliare è inserita in un condominio, situata al primo piano, con destinazione residenziale. All'abitazione si accede dal vano scala comune. L'alloggio è composto da: ingresso, cucina (dotata di ripostiglio), soggiorno, due camere (di cui una matrimoniale), un disimpegno ed un bagno. Al piano seminterrato è presente la cantina alla quale si accede dal vano scala comune. Al piano seminterrato è presente anche il box auto, al quale si accede solo esternamente dal cortile comune.	
I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Buguggiate distante circa 500 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Gazzada Schianno a circa 2,1 Km (4 minuti di auto).				
(*)	Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati.			
(**)	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	debitori pignorati con familiari	
		comproprietari non eseguiti	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	
		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	07/10/2020
			n.	15036/2456
			note	ipoteca giudiziale
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	07/03/2023
			n.	4625/3089
			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	A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità edilizia appare <u>verificata</u>	
			catastale	A seguito del confronto eseguito tra lo stato di fatto e i compiuti accessi presso gli uffici catastali, la regolarità catastale appare <u>verificata</u>	
		agibilità abitabilità		19/04/1972	
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale Tessuto della residenza ad alta densità - Art. 2.4.2. NtA del PdR	
		costi di eventuali sanatorie o demolizioni delle parti abusive o opere per il ripristino		non si rileva necessità di sanatorie o opere di demolizione e ripristino	
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 subalterno		6	10	
	2,9	1	alloggio piano Secondo		84,08
		0,3	balconi		2,16
	h 2,50	0,25	accessori e pertinenze già parametrizzate	box auto piano seminterrato	3,51
	h 2,20	0,02	accessori e pertinenze già parametrizzate	cantina	0,20
continua	Superficie Comm.le (mq.)			86,44	3,51



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)		stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto	
		normale	fondazioni	
		normale	strutture verticali	
		normale	solai	
		normale	copertura	
		normale	manto di copertura	
		normale	scale e ascensore	
			barriere architettoniche	
		normale	pareti esterne dell'edificio	
		normale	altre dotazioni	
		normale	serramenti esterni	
		normale	serramenti interni	
		normale	servizi igienici	
		normale	porta ingresso	
		normale	tramezzature interne	
		normale	pavimenti rivestimenti	
		normale	plafoni	
		normale	scale interne alle stesse UU.II.	
		conformità impianti / utenze	certificazione non reperita	impianto elettrico
			certificazione non reperita	impianto idrico & sanitario
	certificazione non reperita		impianto termico & gas	
continua				



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)		denominazione lotto	1 (unico)	
		denominazione subalterno	6, 10	
		Superficie Comm.le	mq 90	
		Valore medio OMI 2° semestre 2022 per civile abitazione in stato normale	€/m ² 1.150	
	COEFFICIENTI PARAMETRICI		Kz1 ubicazione	0,97
			Kz2 utenza	0,98
			Kz3 posizione	0,97
			Kz4 contesto	0,97
			Kc1 strutture	1,00
			Kc2 finiture	0,96
			Kc3 impianti	0,97
			Kc4 eco-sostenibilità	0,99
			Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	0,95
			Kt trasformazione	0,99
			Ka architettonico	0,98
		Ku urbanistica	0,96	
		Ktot	0,73	
		Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	€/m ² 839	
	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	€ 75.500		
	Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale e strutture non fisse (eventuali spese condominiali insolute non sono comprese nella decurtazione percentuale, sono da decurtare a parte) (**)	3%		
i)	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)	€ 73.200		
j)	QUOTE	quota pignorata	100%	
		quota debitori E a	100%	
	comproprietari non eseguiti	nessuno		
	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		
(**)	Le spese condominiali insolute (se presenti) sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO B4. La percentuale indicata è riferita allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali. Le spese riguardanti la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono state conteggiate all'interno del parametro Ku. La percentuale di decurtazione non include le spese scadute arretrate non ancora pagate dal debitore pignorato, il cui totale dichiarato dall'Amm.re ammonta a:			
	€ 26.743,41			



Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 20 Aprile 2023, il C.T.U. si recava presso l’Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell’immobile pignorato ottenendo immediata copia di cui all’**ALLEGATO B1**.
- In data 31 Maggio 2023 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, l’UTC non ha rilevato alcuna documentazione in merito.
- In data 11 maggio 2023, il CTU richiedeva via e-mail all’amministratore Dott.ssa Giuseppina Simone (studiosimonevarese@gmail.com tel: 0332 236571) i dati inerenti l’amministrazione dell’immobile, ottenendo risposta di cui all’**ALLEGATO B4**.
- In data 2 Maggio 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**).
- 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 di tipo civile con cantina e box auto** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1000 e 1300 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. 1.150, 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 materico-qualitativo 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 e al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica (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 disposti di legge di natura urbanistico-edilizia, catastale ed energetica e della corretta e completa identificazione catastale.

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 rispettivamente stimato pari a:

€ 73.200

Note

- A seguito del sopralluogo il CTU ha potuto accertare:
 - la mancanza della certificazione energetica, i cui costi sono stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nel coefficiente parametrico K_u della lettera h del quesito.
- La percentuale di decurtazione di cui alla lettera h) del quesito non include le spese scadute arretrate non ancora pagate dal debitore pignorato.



- Come espressamente richiesto dal quesito il valore indicato per l'eliminazione delle barriere architettoniche non è dedotto dal valore di stima.

Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di **15** 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

[s](mailto:maurizio.monetti@varese.pecavvocati.it)

[m](mailto:maurizio.monetti@varese.pecavvocati.it)

per i debitori pignorati;

maurizio.monetti@varese.pecavvocati.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 30 giugno 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

