



# Tribunale di Varese



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



(credитore procedente) con l'avv. Fausto Moscatelli;



contro:

| |



N° 148/2016 Gen. Esec.



Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO 20/11/2023

Lotto 1 (unico)  
Edificio in Bregano (Va)

Via Enrico Fermi, 139



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 1





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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via E. Fermi, 139 – Bregano

**Lotto:** 1 (unico) non utilmente divisibile

**Categoria:** unità immobiliare di tipo civile abitazione con box auto;

**Dati Catastali:** Urbano: foglio 1, particella 1858 sub.14 + particella 1859 sub.1



### 2. Possesso (occupazione):



### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:



### 4. Creditori Iscritti:



### 5. Comproprietari non esecutati:



### 6. Misure Penali:



### 7. Continuità delle trascrizioni:



### 8. Svolgimento delle operazioni peritali, criterio di stima, note, conclusioni:



# Quesiti/Attività affidate al CTU

<b>A</b>	comunicazione al GVG e invio planimetrie catastali		eseguita
	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		
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione	
<b>B</b>		beni	
		ente rogante	
		n.n.	
		note	
<b>C-D</b>	Verifiche presso l'UTC		27/09/2016
<b>E</b>	verifiche mediante accesso all'immobile con l'GVG		14/09/2016
<b>F</b>	(*) spese di gestione ordinaria	consuntivo anno in corso	€ 2.524,63
		preventivo anno precedente	€ 2.494,42
		spese condominiali straordinarie non ancora scadute	nessuna spesa straordinaria deliberata
		spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	€ 15.332,12
<b>G</b>	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	
<b>H</b>	Accertamento presso Tribunale e Amministrazione condominiale	pendenze in corso	vedi Allegato C3
<b>I</b>	quesiti da a) a j)		<b>vedasi relazione di stima</b>
	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		
(*)	I dati riportati si riferiscono alla precedente Amministrazione (Rag. Mantegazza) di cui all'Allegato C2. Non è stata invece ricevuta risposta dall'attuale Amministrazione Sinapi-Alemanni (0332 281404) di cui all'Allegato C4.		

articolazione quesito		risposta al quesito	
denominazione lotto		<b>1 (unico)</b>	
lettera a) del quesito "I"  identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile/lotto	abitazione di tipo civile	autorimessa/box auto
	millesimi condominiali	5,3	0,45
	Piano	S1-T-1	T
	Foglio	1	
	Particella catastale (**)	<b>1858</b>	<b>1859</b>
	Sub	<b>14</b>	<b>1</b>
	Qualità Categoria	<b>A/2</b>	<b>C/6</b>
	Classe	8	9
	Consistenza	catastale mq.	98 (*)
		vani	5
	Rendita	€ 464,81	€ 42,14
	a corpo da nord:		
	appartamento		autorimessa
	Coerenze	ente comune (percorso pedonale), strada privata (via E. Fermi), altra U.I., ente comune (percorso pedonale)	Terrapieno, altra U.I., strada privata (Via E. Fermi), ente comune/terrapieno.
	Ubicazione indirizzo	Comune di Bregano Via E. Fermi, 219	Comune di Bregano Via E. Fermi, 1
	regime imposizione IVA	normale	
	data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	1973	
	diritto pignorato	piena proprietà della quota appartenente al pignorato	

(\*) Escluse aree scoperte mq. 49

(\*\*) I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati.

articolazione quesito		risposta al quesito	
	denominazione lotto	1 (unico)	
	tipologia immobile/lotto	abitazione di tipo civile	
lettera b) del quesito "I"	mappale(*)	appartamento 1858 sub. 14	autorimessa 1859 sub. 1
	superficie comm.le	mq. 119	
	barriere architettoniche	<p>L'unica scala comune che collega i piani del fabbricato risulta priva di sistemi di ascensori, servoscalini o piattaforme elevatrici, pertanto l'accessibilità e la visitabilità dell'alloggio pignorato non risultano verificate.</p> <p>Il costo per l'installazione di un servoscalino fino al 1° piano necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche dell'alloggio pignorato è stimato in</p>	
		€ 12.000	
	descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	<p>Costituito dal mappale 1858 sub. 14, l'U.I. è adibita a residenza da cielo a terra per la quale risulta ancora priva di abitabilità.</p> <p>L'appartamento è disposto su tre piani (collegato con scala interna) ed è facente parte del fabbricato "b" del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio Plan Bregano di edificazione risalente agli anni '70. All'appartamento si accede mediante percorso pedonale condominiale dal portoncino di ingresso collocato sul fronte ovest. Il piano terreno è collocato su due livelli: ingresso e zona giorno, tra loro collegati da 4 gradini. La cucina prospetta sul fronte ovest mentre il soggiorno sul fronte est per mezzo di una loggia che (attraverso 3 gradini) conduce al giardino di proprietà. Dal vano scala si accede al piano interrato (aerato da bocca di lupo) e al piano primo ove è collocata la zona notte e il bagno. All'esterno in prossimità del portoncino di ingresso vi è l'originale locale caldaia, ora dismesso in quanto la caldaia (a gas murale) è ora collocata al piano interrato.</p>	
sommaria descrizione dei beni	Il bene pignorato è servito dai servizi commerciali di prossimità prevalentemente distribuiti nel centro storico del paese. Il palazzo comunale dista circa 1300 metri e la Stazione a circa 4 Km a Gavirate.	<p>Costituito dal mappale 1859 sub.1, l'U.I. è adibita a box auto. È collocato al piano terra in continuità (a raso) con la Via E. Fermi (strada privata) dalla quale si pratica l'accesso mediante porta metallica basculante. Il corpo di fabbrica fa parte del fabbricato "C" del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio Plan Bregano per il quale risultano edificati solo i box ancora privi di agibilità. Il corpo di fabbrica entro cui è inserito il box pignorato è costruito con elementi prefabbricati in CA e CAP (per la copertura) ed è disposto su un unico piano e risulta seminterrato in quanto coperto da giardino pensile.</p>	

(\*)

I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati.

		articolazione quesito	risposta al quesito		
denominazione lotto		1			
lettera c)	stato di possesso/godimento del bene immobile	soggetti che occupano/abitano l'immobile	attuali proprietari		
		comproprietari non esecutati	nessuno		
		titolo vantato da terzi occupanti	-		
		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	Vedi ALLEGATO C1		
		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		
			n.		
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	note	ipoteca volontaria	ipoteca volontaria
			data di trascrizione		
			n.		
Il dettaglio della descrizione ipotecaria e delle formalità pregiudizievoli è riscontrabile dalla certificazione notarile di cui all'ALLEGATO A		note			pignoramento

articolazione quesito				risposta al quesito
denominazione lotto				<b>1 (unico)</b>
<b>lettera f)</b>	Informazioni sulla regolarità edilizia urbanistica e catastale	urbanistica		Ad esito dei compiuti accessi comunitari, la regolarità urbanistica appare <u>verificata</u>
		edilizia		Pur tenuto conto dell'assenza di documentazione rilevata presso l'UTC relativamente all'abitabilità e ad esito dei compiuti accessi presso l'UTC, la regolarità edilizia appare <u>verificata</u>
		catastale		Compatibilmente con trascurabili lievi differenze riscontrate in loco che non pregiudicano il classamento nel suo complesso, la regolarità catastale appare <u>verificata</u> .
		agibilità abitabilità (*)		documento non reperibile
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale Zona residenziale storica A art. 9 PdR
		costi di eventuali sanatorie o demolizioni delle parti abusive o opere per il ripristino		non si rileva la necessità di sanatorie ed opere di demolizione e/o ripristino
<b>lettera g)</b>	APE Attestazione di Prestazione Energetica			non rilevata
<b>lettera h)</b>	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 3,00	1	mq. P.T (ingresso/scala interna, cucina.soggiorno)
		h 2,7	1	mq. P.1° (camera-bagno-scala interna)
		h 2,2	0,7	Autorimessa/Box
		h 2,5	0,5	mq. accessori diretti già parametrizzati (cantina/lokale caldaia)
		---	0,3	mq. balconi/terrazze già parametrizzate
		(**)	---	mq. verde privato/esclusivo
		Superficie Comm.le arrotondata al mq.		
continua	(*)	La licenza di abitabilità e usabilità risulta rilasciata limitatamente agli alloggi del gruppo "B" del complesso ma non all'alloggio n°14 pignorato di cui è causa (Lotto 1 - unico - della presente CTU).		
	(**)	Il computo del verde è stato calcolato sulla base di quanto riportato al punto 1 b) della certificazione notarile		

articolazione quesito		risposta al quesito
continua	stato di conservazione e manutenzione (*)	denominazione lotto
		1 (unico)
		fondazioni
		continue in dls armato
		strutture verticali
		muratura portante l'alloggio, in CA pref. 1 Box.
		solai
		laterocemento l'alloggio, tipo Predalles 1 Box
		copertura
		a falde indinate l'alloggio, piano 1 box
		manto di copertura
		laterizio l'alloggio, giardino pensile 1 Box
		scale e ascensore
		esterne con gradini in appoggio in muratura rivestiti. Senza ascensore
		barriere architettoniche
		presenti
		pareti esterne dell'edificio
		muratura portante con intercapedine isolata e paramento interno intonacato tinteggiato
		altre dotazioni
		Esclusiva di proprietà: area/verde pertinenziale. Condominiali: aree a verde, attrezzature sportive, strade, percorsi pedonali, illuminazione, pertineria.
		serramenti esterni
		PVC bianco con vetrocamera oscuramenti a persiana colore bianco
		serramenti interni
		legno tamburato colore bianco
		servizi igienici
		servizio con ceramiche vetrochina bianca (con doccia) serie Ellisse Ideal Standard dotate di rubinetteria distinta acqua C e F
		porta ingresso
		blindata cieca colore bianco l'alloggio; basculante in lamiera 1 Box.
		tramezzature interne
		muratura intonacata e tinteggiata
		pavimenti rivestimenti
		In ceramica ad esclusione della camera da letto e della scala zona notte in moquette e loggia esterna e P.I. in Klinker. Box e Piano interrato in battuto di cemento.
		plafoni
		intonacati tinteggiati di bianco. Quelli del Box sono a vista tinteggiati di bianco
		scale interne alle stesse UU.II.
		con gradini in appoggio in muratura rivestiti. Senza ascensore
continua	conformità impianti / utenze	certificazione non rilevata
		impianto elettrico
		sottotraccia con frutti tipo magic. Nel Box con canaline esterne a vista. Box dotato di punto luce e presa
		certificazione non rilevata
		impianto idrico & sanitario
		sottotraccia con rubinetteria acqua C & F distinta. Produzione ACS dalla caldaia murale a gas. Il Box ne è privo.
		certificazione non rilevata
		impianto termico & gas ... altro
		Solo nell'alloggio. Caldaia murale a gas (al P.I.) con caloriferi in lamiera stampata colore bianco ai piani.
(*)		Non essendo intervenute modifiche (statiche, tecnologiche e murarie sostanziali) alle UU.II. pignorate e non avendone avuto diverse comunicazioni dalle parti, si ritiene di confermare lo stato manutentivo già rilevato durante il precedente sopralluogo.

articolazione quesito		risposta al quesito					
	denominazione lotto	<b>1 (unico)</b>					
	Superficie Comm.le	mq <b>119</b>					
	Valore medio OMI 2° semestre 2022 per civile abitazione in stato normale	€/m <sup>2</sup> <b>1.000</b>					
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	1,00					
	Kz2 utenza	1,00					
	Kz3 posizione	1,00					
	Kz4 contesto	1,00					
	Kc1 strutture	1,00					
	Kc2 finiture	0,98					
	Kc3 impianti	0,95					
	Kc4 eco-sostenibilità	0,92					
	Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	0,98					
	Kt trasformazione	1,00					
	Ka architettonico	1,00					
	Ku urbanistico	<table border="1"> <tr> <td>Ku1 urbanistico (cert. abitabilità)</td> <td>0,954</td> </tr> <tr> <td>Ku2 edilizio (APE)</td> <td>0,995</td> </tr> <tr> <td>Ku3 catastale</td> <td>1,000</td> </tr> </table>	Ku1 urbanistico (cert. abitabilità)	0,954	Ku2 edilizio (APE)	0,995	Ku3 catastale
Ku1 urbanistico (cert. abitabilità)	0,954						
Ku2 edilizio (APE)	0,995						
Ku3 catastale	1,000						
<b>Ktot</b>	<b>0,80</b>						
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	€/m <sup>2</sup> <b>797</b>						
	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	<b>€ 94.600</b>					
	Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse e eventuali spese condominiali insolute (**)	<b>15%</b>					
<b>i)</b>	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)	<b>€ 80.400</b>					
<b>j)</b>	QUOTE	quota pignorata	100%				
		quota debitore	<input type="text"/>				
	comproprietari non esecutati		nessuno				
	motivazioni dell'eventuale comoda divisibilità del bene e della possibilità di vendita della quota indivisa		Il lotto 1 (unico) qui periziatò non si ritiene utilmente divisibile				
(**)		Le spese condominiali insolute (se presenti) sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO C2. La percentuale riportata è quella indicata a pag. 7 del Quesito 22/07/2016 ed è riferita allo sgombero degli arredi/materiale rilevato all'interno dei locali e include le spese condominiali insolute. Le spese riguardanti la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono state conteggiate all'interno del parametro Ku indicato alla lettera h). La percentuale di decurtazione include le spese scadute arretrate non ancora pagate dal debitore pignorato, il cui totale dichiarato dal precedente Amm.re (Rag. Mantegazza) ammonta a:					
		€ 15.332,12					

## Svolgimento cronologico delle operazioni peritali

- In data 2 agosto 2016 con lettera inviata via @ al Comune di Bregano, il C.T.U. richiedeva l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ottenendo risposta di cui all'**ALLEGATO C1**. In data 1° agosto 2023 il CTU richiedeva nuovamente il documento all'Ex Comune di Bregano.
- In data 1 agosto 2016, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell'immobile pignorato ottenendo copia di cui all'**ALLEGATO B1**, che si ritiene di confermare anche in questa CTU che sostituisce la precedente.
- In data 2 agosto 2016 con lettera inviata via @ al legale del creditore procedente e al G.I.V.G., il C.T.U. dava avviso del sopralluogo che successivamente veniva fissato per il 14 settembre 2016 ore 10,15.
- In data 14 settembre 2016 ore 10,15 il CTU effettuava il sopralluogo in presenza dell'GIVG e dell'esecutato eseguendo le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati (**ALLEGATO D**) che si ritiene di confermare anche in questa CTU che sostituisce la precedente.
- In data 27 settembre 2016 (previo appuntamento con l'Arch. responsabile dell'UTC) il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per prendere visione delle eventuali pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT utili all'individuazione della proprietà pignorata (**ALLEGATO B3**). Documenti che si ritiene di confermare anche in questa CTU che sostituisce la precedente.
- In data 28 settembre 2016 il CTU richiedeva all'Amministrazione del   (Rag. Mantegazza) le informazioni richieste dal G.E. ottenendo risposta in data 3 ottobre 2016 di cui agli **ALLEGATI C2 e C3**. In data 12 luglio 2023 la richiesta è stata riformulata alla nuova Amministrazione (Sinapi Alemanni tel. 0332 281404) di cui all'**ALLEGATO C4** senza tuttavia ottenere ad oggi risposta nonostante i solleciti.



• **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.

### Richiesta di chiarimenti da parte del G.E.

- In data 14/11/2023 durante l'udienza in cui erano presenti le parti, i loro difensori e il CTU, il giudice invitava il perito a depositare un nuovo elaborato con la specificazione delle eventuali difformità catastali riscontrate, quantificando l'eventuale spesa che l'aggiudicatario dovrebbe sostenere, disponendo che il deposito dell'aggiornamento della perizia avvenisse trenta giorni prima dell'udienza del 30 gennaio 2024, ore 13.00.

A seguito di rinnovato esame: dei documenti della procedura, della CTU precedente datata 23/08/2023 e dello stato di identificazione catastale degli immobili pignorati, di tutti i documenti già reperiti presso i PP.UU. in occasione della precedente CTU del 4/10/2016, è ora in grado di specificare che a seguito della non sussistenza e rilievo di difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO B1**, tali da richiedere da parte dell'aggiudicatario un aggiornamento delle medesime con relative spese da sostenere, è ora nelle condizioni di depositare il presente nuovo elaborato richiesto dal GE che può essere ritenuto sostitutivo del precedente 23/08/2023.

### 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:

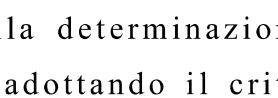


### Richiesta di chiarimenti da parte del G.E.

- In data 14/11/2023 durante l'udienza in cui erano presenti le parti, i loro difensori e il CTU, il giudice invitava il perito a depositare un nuovo elaborato con la specificazione delle eventuali difformità catastali riscontrate, quantificando l'eventuale spesa che l'aggiudicatario dovrebbe sostenere, disponendo che il deposito dell'aggiornamento della perizia avvenisse trenta giorni prima dell'udienza del 30 gennaio 2024, ore 13.00.

A seguito di rinnovato esame: dei documenti della procedura, della CTU precedente datata 23/08/2023 e dello stato di identificazione catastale degli immobili pignorati, di tutti i documenti già reperiti presso i PP.UU. in occasione della precedente CTU del 4/10/2016, è ora in grado di specificare che a seguito della non sussistenza e rilievo di difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO B1**, tali da richiedere da parte dell'aggiudicatario un aggiornamento delle medesime con relative spese da sostenere, è ora nelle condizioni di depositare il presente nuovo elaborato richiesto dal GE che può essere ritenuto sostitutivo del precedente 23/08/2023.

### Criterio di stima.



- 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.

**L**a 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 economico con box auto** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 900 e 1100 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. 1.000, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri meglio indicati nella lettera h) del quesito I.

#### Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

**N**ella 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 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 da remoto (building-automation), 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 piano-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 (culturale 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  $medio$  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:

€ 80.400

**Note**

- Ad esito delle verifiche presso l'UTC e a seguito del sopralluogo il CTU ha potuto accertare che:

gli immobili (appartamento e box) risultano ancora privi di certificato di agibilità/abitabilità ma il presunto costo per la necessaria pratica edilizia (che andrà inoltrata all'UTC a nome di un tecnico abilitato) è già stato computato nel parametro “Ku1 urbanistico” di pagina 9 e detratto dal valore dell'immobile. Il numero civico





dell'appartamento (un tempo il 55) è il 219 [REDACTED] Il numero civico 139 è riferito alla portineria del complesso immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] Il documento denominato **ALLEGATO C3** è un documento redatto dall'allora Amministratore del [REDACTED] (Rag. Andrea Mantegazza di Busto Arsizio), che il CTU ritiene di allegare pedissequamente anche in questa CTU (che sostituisce la precedente) in attesa di ricevere eventuali e più aggiornati riscontri dalla nuova Amministrazione Sinapi-Alemanni.

- Non si rilevano difformità tra lo stato di fatto esaminato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO B1**, tali da richiedere da parte dell'aggiudicatario un aggiornamento e/o una migliore identificazione delle medesime con relative spese da sostenere.
- Non si rileva l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) che si intende posto a onere e carico dell'aggiudicatario e che pertanto è già stato computato dal CTU nel parametro "Ku2 edilizio" di pagina 9 e detratto dal valore dell'immobile.
- Non essendo intervenute modifiche statiche, tecnologiche e murarie sostanziali alle UU.II. pignorate e non avendo in tal senso avuto diverse comunicazioni né dalle parti né dal GIVG in qualità di custode giudiziario, si conferma lo stato manutentivo già rilevato durante il precedente sopralluogo del 14 settembre 2016, precisando che, in conseguenza delle intervenute variazioni del mercato immobiliare suscettibili delle più aggiornate disposizioni/linee guida (nazionali, nazionali ed europee) relative all'efficienza/classificazione energetica degli edifici, rispetto all'ultima valutazione si ritiene di appor-tare ai coefficienti parametrici le variazioni/aggiornamenti di cui alla lettera h) del quesito I.

## Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di 17 pagine dattiloscritte di relazione (oltre agli allegati **A-B-C-D**) 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 ai seguenti indirizzi:

per il debitore esecutato;  
per il creditore procedente;



la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO E**).

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 20 novembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 17

