

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

ORGANA SPV srl

(creditore procedente) con l'avv. Angelo FIORITO



contro:



N° 197/2024 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)

Edificio in Carnago (Va)

Via Madre Teresa di Calcutta, 13



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





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Madre Teresa di Calcutta, 13 – Carnago (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di civile abitazione con annesso box auto

Dati Catastali: Urbano: foglio 2, particella 5331 sub. 12, sub.21



2. Possesso (occupazione):

occupato dall'attuale proprietà



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

non verificata. Verificata solo la visitabilità

4. Creditori iscritti:

Organa SPV srl con sede in Conegliano (TV)



5. Comproprietari non esegutati:

nessuno



6. Misure Penali:

nessuna



7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



Bene in Carnago (VA)
Lotto 1 (unico)
Via Madre Teresa di Calcutta, 13

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 E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Abitazione di tipo civile (A/2) sita a Carnago in Via Madre Teresa di Calcutta n.13 Piano 1-2** costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) in complesso condominiale, posta su due piani. Al piano primo composta da: ingresso, cucina, bagno, soggiorno con scala interna giorno che conduce al piano sottotetto, balcone. Al piano secondo composta da: sottotetto dotato di locali agibili non abitabili dotati di logge esterne, bagno.
- **Box auto (C/6) sita a Carnago in Via Madre Teresa di Calcutta n.13 S1** costituita da U.I. destinata ad autorimessa ubicata al piano interrato stesso corpo di fabbrica rispetto all'abitazione, contornato da enti comune condominiali di cui al mappale 5331.

Coerenze:**a corpo da nord in senso orario:**

appartamento: prospetto su ente comune condominiale (sub. 10), altro appartamento (sub. 13), pianerottolo comune (sub. 7), altro appartamento (sub. 11), prospetto su ente comune condominiale (sub.7);

box auto: altra autorimessa (sub.22), passaggio comune (sub. 7), altra autorimessa (sub. 20), spazio di manovra comune (sub. 7).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

.....

Pignoramento: trascritto a Varese in data 12/12/2024 ai nn. 23966/17647 repertorio 3857 per la quota di 1/1 a favore di Organa SPV srl con sede in Conegliano (TV) Cod.Fisc 05277610266

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:**Descrizione e Classamento:****1.1.1 Appartamento:**

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Carnago(B796) (VA) Sez.Urb. RO - Fg. 2 - Particella 5331 - Subalterno 12

Costituzione del 19/07/2007 Pratica n. VA0254275 in atti dal 19/07/2007 Costituzione (n.2421.1/2007)

INDIRIZZO: Via Cesare Battisti SNC Piano 1-2 (l'indirizzo non corrisponde a quello reale che è il seguente: Via Madre Teresa di Calcutta, 13).

Costituzione del 19/07/2007 Pratica n. VA0254275 in atti dal 19/07/2007 Costituzione (n.2421.1/2007)

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 309,57 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 4 vani

Variatione nel classamento del 19/07/2008 Pratica n. VA0238594 in atti dal 19/07/2008 Variazione di classamento (n.28551.1/2008).

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

DATI DI SUPERFICIE – Dati di superficie: totale 115 m², totale escluse aree scoperte* 111 m²

(*) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

Ultimo atto di aggiornamento:

1.1.2 Autorimessa:

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Carnago(B796) (VA) Sez.Urb. RO - Fg. 2 - Particella 5331 - Subalterno 21

Costituzione del 19/07/2007 Pratica n. VA0254275 in atti dal 19/07/2007 Costituzione (n.2421.1/2007)

INDIRIZZO: Via Cesare Battisti SNC Piano S1 (l'indirizzo non corrisponde a quello odierno che è il seguente: Via Madre Teresa di Calcutta n°13).

Costituzione del 19/07/2007 Pratica n. VA0254275 in atti dal 19/07/2007 Costituzione (n.2421.1/2007)

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 53,30 - Categoria C/6 - Classe 10 - Consistenza 24 m²

Variatione nel classamento del 19/07/2008 Pratica n. VA0238594 in atti dal 19/07/2008 Variazione di classamento (n.28551.1/2008).

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

DATI DI SUPERFICIE – Dati di superficie: totale 26 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 9/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/07/2007, prot. VA0254275

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (4.02.2025) **i fabbricati in oggetto sono risultati conformi** alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

(Allegato B1: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 15.01.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato nella frazione di Rovate di Carnago (area periferica rispetto al centro di Carnago) posto a est del Centro sportivo "Milanello" a circa 1 Km in linea d'aria, l'immobile pignorato è posto nell'estrema zona sud edificata di Rovate lungo la Via Battisti. Il municipio e i comuni servizi di commercio di prossimità sono collocati in paese a circa 2,5 Km. di distanza dal centro del paese.

Area urbanistica:

L'immobile pignorato è parte di un complesso condominiale inserito in zona omogenea residenziale con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3**.

Principali collegamenti pubblici:

Gli immobili pignorati risultano raggiungibili dalla Via Cesare Battisti e le fermate del trasporto pubblico su gomma si trova a circa 600 m. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Cavaria-Oggiona-Jerago a circa 4 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate a nord nel paese di Carnago e a sud nel paese di Bozza al Ponte dove rispettivamente si trovano l'Oratorio di San G.Bosco e la Parrocchia di S.Ambrogio.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 4 febbraio 2025 ad ore 12 alla presenza del GIVG Varese durante il quale 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 libero da persone ma occupato da arredi fissi appartenenti ai pignorati. Il CTU non è al corrente di contratti di locazione per le unità pignorate.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in 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:*
Stato libero per entrambe i pignorati
Nessuna assegnazione riscontrata 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** - derivante concessione a garanzia mutuo, rogata dal Notaio Candore Carmelo il 18 febbraio 2008, Repertorio 24343/19440, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VARESE - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 febbraio 2008 ai NN.3713/761 di formalità

in favore di

- **BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Verbania (VB) – C.F.00118720036

contro:

-
-

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 315.000,00 (capitale di Euro 175.000,00);

- ✓ **Ipoteca legale:**

Nessuna.

4.2.2 **Trascrizioni e Pignoramenti**

- ◆ **Pignoramento:** notificato dall'UNEP Presso Il Tribunale di Varese(*) il 05 dicembre 2024, Repertorio 3857, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **VARESE** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 dicembre 2024 ai NN.23966/17647 di formalità

in favore di

- **ORGANA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) – C.F.05277610266 e

contro

-
-

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno).

(*)notificato al

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure penali:

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria,

indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

A seguito di tale richiesta riceveva via mail dall'amministratore quanto riportato nell'**ALLEGATO B4** e qui di seguito sommariamente riassunto:

- Esercizi precedenti ordinari (compreso l'esercizio 2024) = € **11.173,29** che il CTU ha ritenuto di portare in detrazione nella tabella di cui al punto 8.4.

Il preventivo di gestione ordinaria per l'anno 2024 per le unità pignorate ammonta a € 1.299,06.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento è collocato al primo piano ed è raggiungibile per mezzo di un vano scala condominiale attualmente privo di sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici. Pertanto il requisito dell'accessibilità non risulta attualmente verificato.

Tuttavia, poiché l'appartamento è dotato di spazi di relazione e almeno un servizio igienico e il vano scala condominiale risulta idoneo all'installazione differita del servoscala, i requisiti verificati sono quelli dell'adattabilità e della visitabilità.

Il costo per l'installazione di un servoscala necessario al raggiungimento del piano primo è stimato in € 12.000, che tuttavia, come espressamente indicato nel quesito del GE, non viene portato in detrazione al valore di stima.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: a parte i normali enti comuni condominiali espressi in millesimi di proprietà, nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia murale autonoma a gas metano collocata in apposito vano (chiuso con apposita chiave) della loggia esterna del piano sottotetto. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo viene pertanto decurtato dal valore di stima.

Autorimessa: Non richiesta

Avvertenze ulteriori:

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:

l'attuale possessore degli immobili coincide con i soggetti pignorati. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

-
-

per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto già descritte al punto 1.1 è pervenuta con atto di compravendita rogato dal Notaio Candore Carmelo il 18 febbraio 2008, Repertorio 24342/19439, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **VARESE** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 febbraio 2008 ai NN.3712/2504 di formalità, dalla società **IMMOBILIARE STAR S.R.L.** con sede in Venegono Superiore (VA) – C.F.02735980126.
- Alla società **IMMOBILIARE STAR S.R.L.** quanto alienato, era pervenuto per averlo edificato sul terreno pervenuto, con atto di compravendita rogato dal Notaio Boga Renato il 26 gennaio 2006, Repertorio 8782/5700, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **VARESE** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 febbraio 2006 ai NN.2976/1651 di formalità dai signori:

- Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori
, per successione in morte del signor

, e deceduto il
, presentata presso l'Ufficio del Registro di Busto Arsizio il 27 aprile
1999 al numero 29 volume 457, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di VA-
RESE - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 ottobre 1999 ai
NN.15011/9374 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità ro-
gato dal Notaio Boga Renato il 26 gennaio 2006, Repertorio 8782/5699, tra-
scritto presso l'Agenzia delle Entrate di VARESE - Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare il 08 febbraio 2006 ai NN.2975/1650 di formalità:
in favore dei signori:

contro il signor:

- Quanto i diritti pari a 2/4 di proprietà di pertinenza della signora
, per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Con richiesta datata 10 gennaio 2025 il CTU richiedeva l'accesso (effettuato in data 4/02/2025) 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.

A seguito di ricerca preso l'UTC è emerso che le UU.II. pignorate sono entrambe dotate di certificato di agibilità 28 febbraio 2012 prot. 1880 di cui all'**ALLEGATO B2**, a cui si rimanda per il dettaglio delle Pratiche Edilizie riguardanti la palazzina A1 di cui le UU.II. pignorate fanno parte.

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'ALLEGATO B1. Infatti, le UU.II. pignorate risultano conformi ai vigenti strumenti urbanistici che nella fattispecie prevedono un azionamento in Ambito a prevalente destinazione residenziale con possibilità di interventi descritti dal Piano delle Regole di cui all'ALLEGATO B3.

Descrizione dell'U.I. pignorata

Le due unità immobiliari pignorate, che fanno parte della palazzina A1 del più ampio complesso immobiliare costituito da 6 palazzine residenziali, sono ubicate in Via Madre Teresa di Calcutta al numero civico 13 (indirizzo diverso da quanto riportato sulle visure catastali) nel Comune di Carnago in località Rovate. La prima (la principale) è costituita da un appartamento collocato al piano primo dotato di ingresso, cucina, bagno con antibagno, soggiorno con balcone e scala giorno con accesso al sottotetto al piano superiore dotato di locali e bagno agibili ma non abitabili a causa delle ridotte altezze. La seconda è costituita da un'autorimessa collocata al piano interrato dotata di porta basculante che immette in ampia area di manovra condominiale con accesso da opportuno cancello carrajo. L'autorimessa ha la capienza per contenere due auto collocate una davanti all'altra. La dotazione è completata da altri enti comuni condominiali adibiti a: verde, scale comuni, percorsi pedonali esterni ed interni e pensilina in corpo staccato dotata di cancello di ingresso pedonale e apparati citofonici.

L'epoca di costruzione (lavori) risale al 2007 con agibilità rilasciata nel 2012.

Collocato nella frazione di Rovate di Carnago (area periferica rispetto al centro di Carnago) posto a est del Centro sportivo "Milanello" a circa 1 Km in linea d'aria, l'immobile pignorato è ubicato all'estrema zona sud edificata di Rovate lungo la Via Battisti. Il municipio e i comuni servizi di commercio di prossimità sono collocati in paese a circa 2,5 Km. di distanza dal centro del paese.

Tutti i locali sono dotati di aerazione e illuminazione naturali con serramenti in legno dotati di vetrocamera e oscuramenti in legno a persiana. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio verniciato in ogni locale, privi di regolazione termostatica.

Il servizio igienico del piano primo è dotato di box doccia, quello del sottotetto di vasca in vetroresina. Entrambi di lavabo, vaso igienico e bidet in vetrochina bianca tutti dotati di miscelatori monocomando. I rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in ceramica. La parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle di ceramica. L'altezza interna dei locali al piano primo è di mt. 2,70 circa, quella del sottotetto è variabile con valori indicati nella planimetria catastale. Pareti e plafoni dell'appartamento sono intonacati e fintegeggiati, quelli dell'autorimessa sono a vista.

Caratteristiche manutentive

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

stato di conservazione e manutenzione	strutture	Lotto 1 (unico)
millesimi di proprietà		Appartamento con autorimessa 152,83
Parti comuni compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato (2007 lavori - 2012 agibilità)	fondazioni	continue in calcestruzzo armato
	strutture verticali	muratura portante e calcestruzzo armato
	solai	in laterocemento con intradosso intonacato e tinteggiato ed estradosso pavimentato
	copertura	condominiale a falde inclinate
	manto di copertura	in laterizio
	scale e ascensore	vano scala condominiale con gradini in CA rivestiti in granito Senza ascensore
	barriere architettoniche	La zona giorno dell'appartamento è dotata di visitabilità e adattabilità (scale comuni condominiali e individuali senza ausili meccanici)
part private compatibile con tipologia e vetustà del fabbricato (2007 lavori - 2012 agibilità)	pareti esterne dell'edificio	muratura con intercapedine isolata con pareti esterne intonacate e tinteggiate e/o paramano in laterizio trafilato
	altre dotazioni	locali accessori (autorimessa e sottoscala) al piano interrato
	serramenti esterni	Appartamento: con ante a doppio battente in legno con vetri doppi e persiane in legno colore testa di moro. Autorimessa: basculante metallica verniciata
	serramenti interni	appartamento: in legno tamburato con specchiature cieche autorimessa: in metallo tipo REI verniciato.
	servizi igienici	servizi con ceramiche vetrochina bianca, vasca resina nel sottotetto e box doccia zona giorno, tutte dotate di miscelatori monocomando
	porta ingresso	portoncino di sicurezza in legno tamburato cieco colore scuro con serratura di sicurezza.
	pavimenti rivestimenti	appartamento: pavimenti e rivestimenti e servizi igienici in ceramica autorimessa: pavimento in battuto di cemento
	tramezzature interne	Appartamento: intonacate al civile e tinteggiate Autorimessa: priva di tramezzature
	plafoni	Appartamento: intonacati al civile e tinteggiati. Autorimessa: pareti in blocchi di cemento a vista e soffitto in lastre tipo Predalle a vista
	scale interne alle stesse UU.II.	scala a giorno in C.A. con gradini rivestiti in granito nel soggiorno
conformità impianti/utenze certificazioni annesse al certificato di abitabilità	impianto elettrico	Appartamento: sottotraccia con frutti e placche Bticino Autorimessa: punto luce e presa fuori traccia
	impianto idrico & sanitario	sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia
	impianto termico & gas ... altro	caldaia murale a gas esterna sulla loggia sud nel sottotetto regolata da termostato ambiente, radiatori in alluminio. U.I. dotata di citofono

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità immobiliari pignorate, è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali e delle consistenze 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 e secondo stime del CTU) 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 2,70	1	mq. P1°	58,1	58,1
	0,3	mq. balconi	10,64	3,19
variabile	0,5	mq. sottotetto	52,55	26,28
h 2,49	0,6	mq. box auto piano interrato	25,65	15,39
Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.)				103

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 1° semestre 2024**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 850 e 1.050 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. 950, 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 103
Valore medio OMI 1° semestre 2024 per immobili in stato normale		€/m ² 950
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	1,00
	Kz2 utenza	1,00
	Kz3 posizione	1,00
	Kz4 contesto	1,00
	Kc1 strutture	1,00
	Kc2 finiture	1,10
	Kc3 impianti	1,00
	Kc4 eco-sostenibilità	0,98
	Kf funzionalità	0,98
	Kt trasformazione	1,00
	Ka architettonico	1,00
	Ktot	
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m ² 1.004
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 103.400

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 €		€ 103.400
Decurtazioni di cui al punto 5.	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse	€ 3.000
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (rimozione/demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente - indicative	€ 0
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale (APE esclusa dalle procedure esecutive) - indicative	€ 600
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**)	€ 11.173,29
		€ 88.627
quota del debitore		€ 44.313
		€ 44.313
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:	0%	€ 0,00
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro)		€ 88.600
(**)	N.B.: si ricorda che in caso di gestione condominiale 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. L'importo qui indicato è desumibile dall'ALLEGATO B4.	

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 e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

avvangelofiorito@milano.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, 11 aprile 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl



