

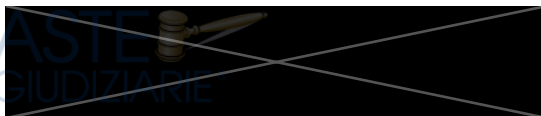


Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

romossa da:



contro:

i



N° 240/2018 Gen. Esec.



Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Caronno Varesino
Via Gerolamo Bianchi n.5





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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gerolamo Bianchi n.5 – Caronno Varesino

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo economico con box auto;

Dati Catastali: Urbano: foglio 7, particella 175 sub . 5,8



2. Possesso (occupazione): libero

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



4. Creditori Iscritti:



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 9 e seguenti



Quesiti/Attività affidate al CTU

A	comunicazione al GIVG 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		08/11/1995 ai n.n. 14815/10264		
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione	08/11/1995	23/10/2003	24/02/2004
		beni	mappale 175 sub 5-8		
		ente rogante	Dott. Biagio Favuzza Notaio	-	Dott. Carlo Giani Notaio
		n.n.	14815/10264	22735/14255	3838/2312
	note	atto di vendita	successione	compravendita	
C-D	Verifiche presso l'UTC		22/06/2023		
E	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		19/06/2023		
F	spese di gestione ordinaria	consuntivo anno in corso	immobile non soggetto ad amministrazione condominiale		
		preventivo anno precedente			
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute				
	spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni				
G	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	-		
H	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	nessuna		
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					

lettera a) del quesito "I"

articolazione quesito			risposta al quesito	
denominazione lotto			1 (unico)	
identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile/lotto		abitazione di tipo economico con box auto	
	millesimi condominiali		non soggetta a condominio	
	Piano		T-1	
	Foglio		7	
	Particella catastale (**)		175	
	Sub		8	5
	Qualità Categoria		A/3	C/6
	Classe		1	5
	Consistenza	catastale mq.	49(*)	13
		vani	3	-
	Rendita		€ 86,76	€ 14,10
	Coerenze		a corpo da nord:	
			appartamento	autorimessa
			vano scala e pianerottolo comuni, quindi prospetto su cortile comune e, per finire, proprietà di terzi. A.U.I., autorimessa di proprietà di terzi, corte comune con accesso e, per finire, altra autorimessa di proprietà di terzi.	
	Ubicazione indirizzo		Comune di Caronno Varesino Via Bianchi, 5	
regime imposizione IVA			normale	
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)			ante 1967	
diritto pignorato			piena proprietà	

(*) Escluse aree scoperte mq. 49

(**) I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni le numerazioni di riferimento sono le particelle: 175, 176, 177, 178, 179, 186, 4525

articolazione quesito		risposta al quesito		
denominazione lotto		1 (unico)		
tipologia immobile/lotto		abitazione di tipo economico con box auto		
lettera b) del quesito "I"	sommaria descrizione dei beni	mappale(*)	appartamento 175 sub. 8	autorimessa 175 sub. 5
		superficie comm.le	mq. 61	
		barriere architettoniche	L'unica scala comune che collega i piani del fabbricato risulta priva di sistemi di 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 fino al 1° piano necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche dell'alloggio pignorato è stimato in € 12.000	
		Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	Il fabbricato nel suo complesso è strutturato su più livelli. L'alloggio pignorato è collocato al 1° piano e l'accesso è praticato da un ballatoio collegato al vano scala comune, comunicante con la corte interna. L'alloggio è composto da due locali oltre accessori, in particolare da: ingresso, cucina, bagno ed una camera. Al piano terra (in posizione verticalmente disallineata rispetto all'alloggio), è situato il box auto, al quale si accede direttamente dalla corte interna.	
		I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Caronno Varesino distante circa 850 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno a circa 3 Km (6 minuti di auto).		
(*)		I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni le numerazioni di riferimento sono le particelle: 175, 176, 177, 178, 179, 186, 4525		

articolazione quesito		risposta al quesito			
	denominazione lotto	1			
lettera c)	soggetti che occupano/abitano l'immobile comproprietari non esegutati stato di possesso/godimento del bene immobile	non si sono rilevati occupanti in presenza durante il sopralluogo (accesso forzoso)			
		nessuno			
		-			
		-			
		-			
		-			
lettera d)	domande giudiziali e altre trascrizioni formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	non rilevate oltre a quelle già indicate			
		Vedi ALLEGATO B4			
		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	29/05/2009	20/04/2018
			n.	9805/2048	7703/1055
			note	ipoteca volontaria	ipoteca volotaria
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	12/12/2022	
			n.	26200/18557	
			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	urbanistica		Ad esito dei compiuti accessi comunali, la regolarità urbanistica appare <u>verificata</u>	
		Conformità e regolarità del bene		edilizia	Pur tenuto conto dell'assenza di documentazione rilevata presso l'UTC relativamente a abitabilità e (presumibili) limitati interventi edilizi successivi alla presunta data di prima edificazione, 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	
		APE Attestazione di Prestazione Energetica		non rilevata	
lettera g)					
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			501	
	h 3,00	1	alloggio piano primo	49,68	
	h 2,8	0,8	box auto	11,39	
	Superficie Comm.le (mq.)			61,07	
continua					

articolazione quesito		risposta al quesito	
lettera h)	stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto	1 (unico)
	normale	fondazioni	continue
	normale	strutture verticali	muratura portante
	normale	solai	laterocemento
	normale	copertura	gronda in legno a vista a falde inclinate
	normale	manto di copertura	laterizio
		scale e ascensore	scala comune privo di ascensore
		barriere architettoniche	presenti
	da rifare	pareti esterne dell'edificio	intonacato e tinteggiato
	normale	altre dotazioni	corte comune
	normale	serramenti esterni	in legno con oscuramenti a tapparella
	normale	serramenti interni	legno tamburato cieche
	normale	servizi igienici	ceramiche in vetrochina bianca (con vasca a sedere) dotate di rubinetteria monocomando.
	da mantenere	porta ingresso	doppia anta in legno (dogato all'esterno) con specchiature in vetro
	normale	tramezzature interne	muratura intonacata al civile e tinteggiata
	normale	pavimenti rivestimenti	zona giorno: in ceramica ; zona notte: ceramica
	normale	plafoni	intonacati al civile e tinteggiati
	normale	scale interne alle stesse UU.II.	non sono presenti scale interne
	conformità impianti / utenze	certificazione non rilevata impianto elettrico	sottotraccia per tutti i locali. Contatore ENEL in locale comune al PT.
		certificazione non rilevata impianto idrico & sanitario	sottotraccia per acqua calda e fredda. Produzione ACS con caldaia murale a gas; impianto idrico dotato di contatore volumetrico in locale comune al PT.
		certificazione non rilevata impianto termico & gas ... altro	Impianto autonomo con distribuzione a caloriferi in ghisa verniciati privi di valvole termostatiche. Si rileva la collocazione di impianto di raffrescamento (split a parete) con unità esterna
continua			

articolazione quesito				risposta al quesito	
lettera h)	denominazione lotto			1 (unico)	
	Superficie Comm.le			mq	61
	Valore medio OMI 2° semestre 2022 per civile abitazione in stato normale			€/m²	975
	COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione		0,96	
		Kz2 utenza		1,00	
		Kz3 posizione		0,98	
		Kz4 contesto		0,97	
		Kc1 strutture		0,95	
		Kc2 finiture		0,96	
		Kc3 impianti		0,94	
		Kc4 eco-sostenibilità		0,95	
		Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).		0,97	
		Kt trasformazione		1,00	
		Ka architettonico		0,97	
		Ku urbanistica		0,97	
	Ktot			0,68	
	Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato			€/m²	661
	Valutazione arrotondata alle centinaia di €			€ 40.400	
	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 e eventuali spese condominiali insolute (**)			5%	
i)	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)			€ 38.300	
j)	QUOTE	quota pignorata		100%	
		quota debitori	i	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	
(**) l'U.I. non risulta soggetta a Condominio pertanto non si rilevano spese condominiali. 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.					

Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 23 Maggio 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 22 Giugno 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 30 Maggio 2023, effettuava il primo accesso in presenza dell'GIVG. Durante questo sopralluogo non è stato possibile eseguire le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati. In data 19 Giugno 2023, si effettuava in presenza dell'GIVG un secondo accesso agli immobili tramite la forzatura dell'ingresso per poter documentare lo stato di questi ultimi. (**ALLEGATO C**).
- In data 7 giugno 2023, richiedeva al Comune di residenza del pignorato lo stato civile e l'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**ALLEGATO B4**).
- 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 economico con box auto** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 850 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. 975, 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 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:

€ 38.300

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.
 - Una difformità inversa tra l'ampiezza del locale giorno (stato di fatto cucina) e l'ampiezza della camera adiacente, che si ritiene necessario aggiornare catastalmente (spese già decurtate del valore commerciale).

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 ai seguenti indirizzi:

 m.orizio@brescia.pecavvocati.it	7 per il debitore pignorato; per l'intervenuta al 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 31 luglio 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

