

## **TRIBUNALE DI VARESE**

Esecuzione immobiliare n° 329/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Pres. Dr. Miro Santangelo.

Promossa da:

### **INTRODUZIONE**

Il sottoscritto dott. arch. Alberto Steidl, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Varese al n°754 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n°813 e all'Albo dei periti al n°32 nella categoria Architetti, residente a Morazzone con studio in viale Luigi Borri n°22 a Varese nominato C.T.U. dal G.E. Pres. Dr. Miro Santangelo per l'esecuzione in epigrafe, in data 18 febbraio 2016, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito articolato in 8 punti.

Il G.E. rinviava al 7 giugno 2016 per la comparizione delle parti.

### **Il quesito**



*“a) esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, delle eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*



b) una breve descrizione complessiva dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dai servizi da essa offerta, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza di seguenti oneri e vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:



- iscrizioni ipotecarie;

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

e) ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

f) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'indicazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

g) l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;

h) la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, aumento le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

i) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di



*manutenzione, nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*j) le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*k) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma gabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di*



*regolarizzazione urbanistico-catastale. Ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*l) nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

**Svolgimento cronologico delle operazioni peritali.**



• In data 2 novembre 2015 con lettera inviata via @ al Comune di Solaro, il C.T.U. richiedeva l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ottenendo risposta di cui all'**ALLEGATO C**.

• In data 3 marzo 2016, 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, B2, B3**.

• In data 22 marzo 2016 con lettera inviata via @ al legale del creditore precedente e al G.I.V.G., il C.T.U. dava avviso del sopralluogo fissato per il 30 marzo 2016 ore 15,00.

• I data 30 marzo 2016 ore 15,00 il CTU effettuava il sopralluogo in presenza dell'IGVG e dell'esecutato eseguendo le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati (**ALLEGATO D**).

• In data 19 febbraio 2016 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per prendere visione delle eventuali pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B4, B5, B6**) e ritirare documenti, planimetrie e

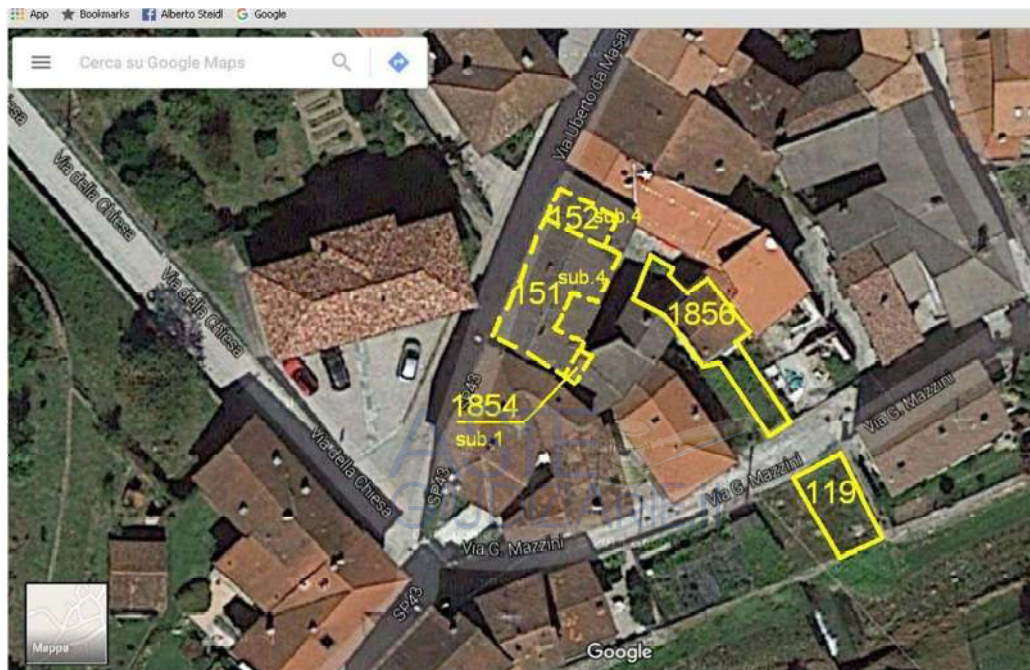


stralcio di PGT utili all'individuazione della proprietà pignorata (**ALLEGATO B7**).

- Dopo attenta lettura dei documenti della procedura 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) nell'**ALLEGATO A**.

**Articolazione del quesito.**

*La risposta al quesito in tabelle separate (fascioletti) è consultabile attraverso l'ALLEGATO A nelle componenti del quesito a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l).*



L'immagine indica in giallo la collocazione del compendio immobiliare entro cui è ubicata la proprietà pignorata.

### 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 2015, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- **dell'alloggio** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 900 e 1.150 euro/mq.. Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, avrà pertanto



un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.025.

- **del box** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 590 e 640 euro/mq.. Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, avrà pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 615.

Trattandosi tuttavia di posto auto scoperto e non di box, ne consegue che i valori andranno debitamente parametrizzati come meglio indicato nell'**ALLEGATO A alla lettera k) del quesito.**

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.).

➤  $k_e$  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 percorribilità (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 di norme e disposti di legge di natura urbanistico-edilizia 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 k) del quesito dell'**ALLEGATO A**.

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 k) del quesito dell'**ALLEGATO A**.

#### 8.2.5 Coefficiente totale di comparazione ( $K_{TOT}$ )

**I**l 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 k) del quesito dell'**ALLEGATO A** sono riportati i relativi coefficienti di comparazione totali  $k_{tot}$  riferiti al negozio pignorato.

#### 8.2.6 Valore di mercato unitario.

**M**oltiplicando 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.

8.2.7 Valore di mercato.

Ala 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 k) del quesito dell'ALLEGATO A. Il valore si intende libero da formalità e vincoli pregiudizievoli

- Il Valore di mercato dell'intera e piena proprietà dei lotti A, B e [REDACTED] comprensivo delle eventuali parti condominiali spettanti, risulta rispettivamente stimato pari a:

€ 66.900
€ 29.000
[REDACTED]

**NOTE**

Quanto ai lotti A e B, si rileva che le mappe catastali non risultano corrispondenti alla situazione volumetrica dello stato dei luoghi.

Quanto al lotto B si rileva al primo piano una presa di luce in vetrocemento posizionata sulla facciata prospettante sulla corte interna, che, da una verifica effettuata presso l'UTC, non risulta autorizzata in quanto non presente negli elaborati progettuali annessi alla licenza edilizia n°8 del 16/03/1973, ed inoltre l'elemento tipologico "vetrocemento" non risulta congruo con la tipologia edilizia esistente. Il costo di sanatoria conseguente è stimato a corpo in € 2.000.

[REDACTED]



## 1. Conclusioni



Per ottenere un quadro complessivo e schematico delle risposte al quesito, il C.T.U. rimanda all'ALLEGATO A nel quale sono schematizzate per i lotti periziati tutte le componenti del quesito e precisamente le lettere: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l).

Con tale relazione peritale che si compone di **13** pagine dattiloscritte di relazione (oltre agli allegati **A-B-C-D**) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto e pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti avendo altresì inviato alle parti

[fabrizioreggiori@libero.it](mailto:fabrizioreggiori@libero.it) per il debitore pignorato;

[studioavv.conconi@libero.it](mailto:studioavv.conconi@libero.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 E**).

Entro il 30 maggio 2016 il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Miro Santangelo per qualsiasi eventualità.

Varese, addì 13 maggio 2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

