

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

E.I. 62/2024 R.G.E.

promossa da

A (creditore precedente)

contro

(esecutato)

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia D'Angelo

\*\*\*\*\*

Abitazione di tipo civile in Induno Olona (VA), Via Verdi, 7

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Arch. Giacomo Bignotti con studio in Ferrera di Varese (VA), Via Rocca n.1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 254 di posizione e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 460 di posizione, a seguito di conferimento incarico CTU presenta la seguente relazione.

**A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta a piano primo in un complesso residenziale denominato "Condominio Via Verdi n. 7-9-11" ubicato in Via Verdi n. 7 ad Induno Olona (Vedere *allegati – documentazione fotografica + estratto mappa*).

**Identificativo bene:** abitazione di tipo economico (A/3) sita in Via Verdi n. 7- Induno Olona (VA) – ubicata al primo piano, interno 2, scala A, composta da disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, n. 3 vani, ripostiglio, bagno, n. 2 piccoli servizi igienici e n. 2 balconi.

**Quota e tipologia del diritto:** § ..... gnor  
(.....),  
proprietario per 1/1 di piena proprietà.

**Pignoramento:** quota 1/1 a favore di ..... Induno Olona (Va) c.f. ....  
..... con verbale di Pignoramento immobili Notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Varese con Atto in data 09/04/2024 repertorio numero 797, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 24/04/2024 al numero 5881 del Registro Particolare ed al numero 7996 del Registro Generale, a favore del Condominio sopra generalizzato.

**Identificato in Catasto Fabbricati:** Comune di Induno Olona (E299), Abitazione di tipo economico, foglio 17 particella 3287, subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 86mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita 271,14 euro, piano 1, Via Giuseppe Verdi n. 7.

Planimetria catastale presentata in data 11/06/1986 (Vedere Allegato). Il bene è intestato a ..... o (Va) , c.f. ....), proprietario per 1/1 di piena proprietà.

**Coerenze:** affaccio su area comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune e affaccio su area comune.

**Informazioni in merito alla conformità catastale.** Alla data del sopralluogo (04/06/2024) l'immobile in oggetto non era conforme alla planimetria catastale in atti. La conformazione perimetrale dell'immobile

corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale ma si evidenziano spostamenti di tavolati con diversa distribuzione degli spazi interni e diversa altezza (riscontrata h 295 cm contro 300 cm indicati).

#### **Costi verosimili da sostenere per la sanatoria catastale**

Sarà necessario procedere alla variazione catastale dell'appartamento di cui al subalterno 7 con giusta individuazione dei tavolati interni con costi professionali calcolati in via presuntiva in circa 500,00 euro, oltre oneri di legge ( cassa professionale e I.V.A.) e 50,00 euro per diritti catastali, per un totale di costo professionale di Euro 700,00.

**Accertamenti edilizi.** Le ricerche effettuate hanno evidenziato la presenza di Nulla Osta pratica n. 37/1972, n. 2355 di protocollo, rilasciato il 15/12/1973 dal Comune di Induno Olona per costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione, Via Verdi – Nulla Osta Pratica n. 37/1972). Come meglio descritto a seguire, il Comune di Induno Olona ha acquistato in data 12/03/1960 dei terreni identificati con le particelle 3287/a, 6672 (ex 3720/a) e 6674 (ex 3721/a), ora unica particella 3287, sul quale sono stati edificati poi i fabbricati (Vedere - estratto di mappa).

**Informazioni in merito alla conformità edilizia.** Alla data del sopralluogo l'immobile ispezionato risultava avere difformità edilizie rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche di cui al titolo abilitativo sopra elencato: sono stati riscontrati spostamenti di tavolati interni con creazione di un ripostiglio e n. 2 piccoli servizi igienici e si è riscontrata altezza interna pari a 295 cm contro i 300 cm di progetto. Nei disimpegni ed in piccola parte in alcuni vani sono stati realizzati dei ribassamenti con controsoffitto in cartongesso.

#### **Costi verosimili da sostenere per la sanatoria edilizia-urbanistica**

Le difformità riscontrate possono essere sanate previo verifica dei rapporti aeroilluminanti (RAI) ed il rispetto delle norme igieniche sanitarie. Dovrà essere segnalata la diversa altezza interna riscontrata. E' richiesto l'inoltro di CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) "in sanatoria" ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 con versamento di sanzione di 1.032,00 euro oltre diritti di segreteria pari a euro 40,00. Le prestazioni professionali per l'inoltro di specifica pratica edilizia sono quantificabili in via presuntiva in Euro 1.500,00 oltre oneri di legge (cassa professionale ed I.V.A. ) per un costo professionale di Euro 1900,00.

#### **B.SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile di tipo economico ricompreso in un complesso residenziale denominato " Condominio Via Verdi 7-9-11" ubicato sulla particella 3287 di catasto terreni, fabbricato A, in Via Verdi n. 7 ad Induno Olona composto da disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, n. 3 vani, ripostiglio, bagno, n.2 piccoli servizi igienici e n.2 balconi.

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alla seguente descrizione.

L'accessibilità all'ingresso dell'immobile a soggetti diversamente abili è possibile poiché il Condominio è dotato di servoscala posizionato sul vano comune ma la conformazione interna dell'appartamento presenta barriere architettoniche costituite dalle limitate dimensioni dei disimpegni e delle porte. Inoltre i servizi igienici sono ad una quota superiore rispetto a quella del pavimento e sono accessibili attraverso un gradino alto circa 20 cm. Solo una radicale ristrutturazione dell'immobile può rimuovere e superare dette barriere architettoniche con costi improponibili in riferimento alla conformazione ed al valore del bene. Si evidenzia che, ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.M. 236 del 14 giugno 1989), l'unità residenziale deve soddisfare i requisiti di adattabilità,

visitabilità e accessibilità per le soli parti comuni. La condizione di visibilità dell'unità residenziale non risulta garantita (articolo 3 – allegato A- D.M. 236/1989).

#### **POSIZIONE URBANISTICA:**

Il bene nel P.G.T. vigente del Comune di Induno Olona è ricompreso nel "TESSUTO URBANO RECENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TURR)" a cui appartengono gli ambiti dell'edificazione realizzata a partire dal secondo dopoguerra, con predominanza delle tipologie residenziali. Per un approfondimento più dettagliato delle possibilità edificatorie si rimanda all'articolo 31 delle Norme tecniche del Piano delle Regole (Vedere Allegati).

#### **C. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Previ accordi col custode finanziario e alla presenza di un suo rappresentante, lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 04/06/2024 alle ore 12.00 con accertamenti dello stato del bene, rilievi metrici e fotografici. L'immobile non era occupato e senza alcun tipo di arredamento presente.

Al sopralluogo ha partecipato il signor \_\_\_\_\_

#### **D. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione allegata agli atti implementata del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta quanto segue:

1. **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - 1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
  - 1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno
  - 1.3 Atto di asservimento urbanistico: nessuno.
  - 1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

#### **E. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI**

**TRASCRIPTIONI CONTRO** – Verbale di Pignoramento Immobili notificato dagli Uffici Giudiziari di Varese con Atto in data 09/04/24, al repertorio n. 797, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Varese in data 24/04/24 al numero 5881 del Registro Particolare ed al numero 7996 del Registro Generale, a favore del \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

#### **F. INFORMAZIONI REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E AGIBILITÀ**

Il Nulla Osta Pratica n. 37/1972, n. 2355 di protocollo, è stato rilasciato il 15/12/1973 dal Comune di Induno Olona per costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione, Via Verdi. E' presente Certificato di Prevenzione Incendi relativo alla centrale termica comune per l'intero fabbricato, Pratica VV.F. n. 27977, PIN n.42735 del 18/10/2007.

L'immobile è sprovvisto di Certificato di agibilità o abitabilità.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA**

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate irregolarità edilizie consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni con spostamenti di tavolati, creazione di un ripostiglio e n. 2 piccoli servizi igienici privi di aperture finestrate e di aerazione forzata. Sono stati riscontrati altezza interna pari a 295 cm contro i 300 cm di progetto e ribassamenti parziali nei disimpegni e, in piccola parte, in alcuni vani. Si evidenzia che i vani ad uso camera da letto risultano avere una superficie inferiore a 14,00 mq ma superiore a mq 9,00 tali da permettere il soggiorno di una persona nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975.

## COSTI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA EDILIZIA-URBANISTICA

Le difformità riscontrate possono essere sanate previo verifica dei rapporti aeroilluminanti (RAI) e nel rispetto delle norme igieniche sanitarie. Dovrà essere segnalata la diversa altezza interna riscontrata. E' richiesto l'inoltro di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) "in sanatoria" ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 con versamento di sanzione di 1.032,00 euro oltre diritti di segreteria pari a 40,00 euro. Le prestazioni professionali per l'inoltro di specifica pratica edilizia sono quantificabili in via presuntiva in Euro 1.500,00 oltre oneri di legge (cassa professionale e iva ), per un totale di costo professionale di Euro 1.900,00.

## CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate difformità catastali. La conformazione perimetrale dell'immobile corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale ma si evidenziano spostamenti di tavolati con diversa distribuzione interna.

## COSTI VEROSIMILI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA CATASTALE

Sarà necessario procedere alla variazione catastale dell'immobile con giusta individuazione della distribuzione interna degli spazi ed altezze con costi professionali calcolati in via presuntiva a circa 500,00 euro, oltre oneri di legge (cassa professionale ed I.V.A.) e 50,00 euro per diritti catastali, per un totale di costo professionale di Euro 700,00.

## G. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):

Da verifiche al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale – l'immobile di cui al sub 7 è risultato essere provvisto di APE con validità fino a 23/05/2023 (scaduto) con i seguenti riferimenti: codice 1208300011113, registrato il 23/05/2013, classe energetica "G" – 276,23 kWh/m<sup>2</sup>a.

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese scadute.** La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione del "Condominio Via Verdi 7-9-11" di Induno Olona, informazioni riguardante il bene in oggetto, con E mail del 01 luglio 2024 (Vedere allegato).

L'amministratore pro tempore ha comunicato via mail in data 05/07/2024 che il debito aggiornato al saldo gestione del 31 maggio 2024 ammonta ad Euro 9.705,92.=.

L'Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie. Come da preventivo fino al 31/05/2025 allegato, le spese ordinarie annue condominiali ammontano a euro 3.565,40.

**Avvertenze ulteriori:** 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.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare, verificata la Dichiarazione Notarile prevista dall'art. 567 c.p.c. del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si riporta quanto segue:

### **Attuali proprietari:**

Alla data odierna, l'immobile sopradescritto risulta catastalmente intestato a

in

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

1. Alla \_\_\_\_\_ sopra indicata il diritto di 1/1 di proprietà del bene in oggetto è pervenuta con decreto di trasferimento immobili, atto in data 24/05/22, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 21/07/2022, al numero 11.460 del Registro Particolare ed al Numero 16142 del Registro Generale.

Parte contro i signori \_\_\_\_\_

Agli stessi sopra generalizzati i diritti per la quota di 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni pervennero con compravendita Rogito del Notaio Candore Carmelo, atto in data 21/12/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27/12/2010 al numero 14390 del Registro Particolare ed al Numero 23383 del Registro Generale.

Parte contro i signori L \_\_\_\_\_

C \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ data in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
 A. \_\_\_\_\_

Gli stessi sopra generalizzati divennero proprietari con successione in morte della signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ 15, c.f. \_\_\_\_\_ e deceduta il 11/11/2001.

Dichiarazione di successione registrata a Varese il 10/10/2007 Rep. al n. 1157/2007/7, trascritta a Varese il 22/01/2008 ai nr. 1361/933 – accettazione tacita eredità trascritta a Varese il 27/12/2010 rep. 33130/27052, Notaio Carmelo Candore, Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27/12/2010 ai nr. 23383/14390, quota del De Cuius 1/2 della proprietà).

I signori \_\_\_\_\_ sopra generalizzati divennero originariamente proprietari del suddetto bene per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni con acquisto al Rogito del Notaio Ferrara Antonino, in data 12/07/2000 rep. 42987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 27/07/2000 al numero 7847 del Registro Particolare ed al n. 12457 del Registro Generale.

**H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta a piano primo (sub. 7), interno 2, scala A, ricompresa in un complesso denominato "Condominio Via Verdi 7-9-11" ubicato sulla particella 3287 di catasto terreni in Via Verdi n. 7 ad Induno Olona composta da disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, n. 3 vani, ripostiglio, bagno, n. 2 piccoli servizi e n. 2 balconi. Come da atto di provenienza, al bene compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, come meglio disciplinato nelle norme vigenti e dal regolamento di condominio .

L'unità necessita di interventi di manutenzione. Si segnala presenza di umidità sui soffitti, su alcune pareti e su parte della pavimentazione. In particolare, sono state riscontrate notevoli tracce di umidità da condensa nella camera a sud-ovest in corrispondenza della porta finestra e della pavimentazione in legno.

I serramenti esterni in legno con vetro semplice sono di vecchia data ed in parte fatiscenti per vetustà e tracce di muffa e condensa superficiale. Come da documentazione fotografica allegata, i balconi esterni presentano zone oggetto di scrostamento e deterioramento; sul balcone del lato sud è evidente una fessurazione verticale sulla parete del fabbricato.

Elemento	Caratteristiche del bene	Stato manutenzione
Fondazioni e travi dell'edificio	Presumibile in cemento armato	Non visibili
Strutture in elevazione dell'edificio	Cemento armato e muratura	Buono per quanto visibile
Copertura	Non visionata	Non verificato
Manto di copertura dell'edificio	Non visibile	/



Vano scale comune	Con alzate, pedate e pianerottoli rivestiti di marmo. Corrimano in metallo e servoscala per disabili	Buono
Ascensore	Non presente	/
Ingresso comune	Portone ingresso vano comune in metallo e vetro con soprauce e apertura elettrificata	Discreto
Numero piani fabbricato	Tre piani fuori terra e uno seminterrato	/
Pareti esterne fabbricato	Intonaco tinteggiato. Presenza di deterioramenti in facciata, sui balconi e gronda	Sufficiente
Antenna tv	Presente	/
Generatore di calore condominiale	Non ispezionato	/
Contatori Enel	In apposito vano comune nel sottoscala	Buono
Contatore acqua	Condominiale non visionato, è ubicato nel locale caldaia. Ogni abitazione è dotata di singolo contatore non visionato	/
Contatori gas metano	Individuali a servizio del piano cottura e dello scaldacqua. Contatore gas condominiale per riscaldamento non visionato	/
Corpi riscaldanti	Caloriferi in Ghisa con contascatti condominiale	Buono
Termostato ambiente	Non visionato	/
Citofono	Nel disimpegno zona notte	Sufficiente
Infissi esterni	In legno con vetro semplice	Sufficiente
Oscuranti	Avvolgibili in PVC	Sufficiente
Porte interne	Di varia tipologia: legno tamburato, legno e vetro	Sufficiente
Porta ingresso	Portoncino in legno	Sufficiente
Soffitti interni	Intonaci con presenza di umidità e muffe	Sufficiente
Pareti interne	Pareti portanti e divisorie intonacate	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia di vecchia tipologia. Mancanza di certificazione di conformità	Insufficiente
Impianto idrico	Sottotraccia con distribuzione per cucina e bagni	Sufficiente
Impianto allarme	Non presente	/
Allaccio telefonico	Predisposto	Non verificato
Pavimentazione	In varie tipologie e dimensioni. In ceramica ad eccezione della camera a sud-ovest con parquet 10*10 cm	Sufficiente

<i>Rivestimenti</i>	<i>Cucina cm 20*20 con altezza da terra cm 180. Bagno con finestra cm 20*25 con h 175 cm. Piccolo servizio su disimpegno zona notte cm 20*20 con h 200cm. Piccolo servizio in camera vicino cucina parziale rivestimento cm10*10 h 82 cm</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Servizi igienici</i>	<i>Sprovvisi di bidet. Il bagno principale con finestra è munito di vasca da bagno di piccole dimensioni, lavabo, wc e predisposizione lavatrice. I due piccoli servizi igienici "ciechi" hanno doccia, wc e lavabo.</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Balconi</i>	<i>Con piastrelle cm 7*15 e copertina in marmo, parapetto metallico altezza 105 cm.</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Altezze interne rilevate</i>	<i>Cm 295. Presenza di parziale controsoffitto nei disimpegni ed in piccola parte nei vani</i>	<i>/</i>

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici. Necessita quindi la verifica di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi dell'art. 7, comma 6 del DM nr 37/2008.

L'accessibilità all'ingresso dell'immobile a soggetti diversamente abili è possibile poiché il Condominio è provvisto di servoscala ma la conformazione dell'appartamento presenta barriere architettoniche costituite dalle limitate dimensioni dei disimpegni e delle porte ed i servizi igienici sono accessibili da gradino di altezza di circa 20 cm.

#### Calcolo superficie utile netta interna

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici e dalle verifiche effettuate in loco.

<b>Edificio residenziale mappale 3287, subalterno 7</b>		
<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie netta mq (circa)</b>
<b>Piano primo</b>	<i>Disimpegno ingresso</i>	2,32
	<i>Disimpegno cucina/notte</i>	3,50
	<i>Cucina</i>	8,06
	<i>Balcone cucina</i>	3,12
	<i>Camera vicino cucina</i>	13,82
	<i>Bagno camera vicino cucina</i>	2,08
	<i>Disimpegno zona notte</i>	2,10
	<i>Bagno zona disimpegno</i>	2,55
	<i>Ripostiglio</i>	4,78
	<i>Camera 1</i>	9,13
	<i>Bagno</i>	4,66
	<i>Balcone camera</i>	6,22
	<i>Camera</i>	10,78

### Calcolo superficie lorda commerciale per valutazione

Per stabilire la superficie commerciale si è proceduto al calcolo della superficie al lordo dei muri perimetrali considerando metà i muri di confine con l'altra proprietà desunta dalle planimetrie e dai rilievi metrici effettuati in loco.

### **Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde:**

in applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1.50 dal piano pavimento.

Caratteristica	Acronimo	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale P. 1°	S1	81,40	1,00	81,40
Superficie balconi	SUB	9,48	0,30	2,84
<b>Totale Superficie commerciale unità (m<sup>2</sup>)</b>				<b>84,24</b>

### I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Considerata la tipologia, consistenza, ubicazione e conformazione il bene viene valutato nella sua totalità. Viene individuato un prezzo corrente di mercato, previo opportune proporzioni, tenendo conto dell'ubicazione, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'epoca della costruzione, del piano e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo, della dotazione di impianti, della mancanza di box pertinenziale e posto auto esclusivo nonché di tutte le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene in quanto non esistono beni perfettamente identici, applicando idonei criteri estimativi al fine di raggiungere il più veritiero e plausibile valore di mercato.

Vengono utilizzati i seguenti procedimenti di stima:

- Metodo della stima per punti (coefficienti correttivi) su valori di vendita dove il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato, anche in considerazione delle caratteristiche dell'immobile si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi denominati anche punti di merito. Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitari. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima. Le quotazioni ed i relativi pesi sono stati rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. - 2° semestre 2023 (Allegata copia banche dati).

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto per la superficie commerciale dell'immobile da valutare. Particolare attenzione si è anche rivolta al mercato di compravendite sulle varie piattaforme telematiche dove si evidenzia che i valori valutati sono in linea con le valutazioni di mercato del settore immobiliare della zona in oggetto.

Il valore di stima è ottenuto dall'applicazione della media dei Valori Minimi e Massimi della Tabella OMI sopradescritta che per le abitazioni civili in stato conservativo normale prevede un importo a mq. di Euro 1.070,00.:=:

Tale importo viene moltiplicato dalla Superficie Lorda dell'immobile ottenendo:

Superficie Lorda mq. 84,24 x Valore a mq. Euro 1.070,00 = Euro 90.136,80.

La quotazione immobiliare del bene oggetto di esecuzione è quindi la seguente:

Totale valore di mercato del bene di cui al mappale 3287 -		Euro
<b>Subalterno 7</b>		<b>90.136,80</b>
<i>Decurtazioni relative a spese necessarie per regolarizzazione urbanistica edilizia, oneri di sanatoria, diritti comunali e prestazioni professionali</i>		-2.972,00
<i>Decurtazioni relative a spese necessarie per regolarizzazione e catastale del bene, diritti catastali e prestazioni professionali e per spese condominiali insolute nel biennio</i>		-700,00
<i>Decurtazioni relative a spese condominiali insolute al saldo gestione del 31/05/24 comprensiva della rata scaduta l'11 luglio 2024</i>		-10.919,96
Interventi necessari di manutenzione dell'immobile		-2.500,00
<b>Valore del lotto oggetto al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova</b>		<b>73.044,84</b>

Per un valore di mercato alla data della stima arrotondato a Euro 73.000,00 euro settantatremila).

Si ribadisce che 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 de Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **CONCLUSIONI**

Come chiesto, prima del deposito della perizia in cancelleria è stata inviata copia dell'elaborato peritale alle parti.

Pertanto, rassegno la presente relazione ritenendo di avere assolto all'incarico conferitomi, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vedano Olona, 14 agosto 2024

IL C.T.U.

Architetto Giacomo Bignotti

Li, 27 gennaio 2026

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

E. I. 62/2024 R.G.E.

Promossa da C  
Contro

.....  
..... (esecutato)

..... A (creditore procedente)

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia D'Angelo

\*\*\*\*\*

Abitazione di tipo Civile in Induno Olona (Va) via Verdi n. 7

Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Gazzada Schianno il 2 maggio 1949, con studio a Ferrera di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 17 maggio 2024, era stato nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe ed in data 11 ottobre 2024 era poi stato sospeso nell'incarico a seguito di istanza di conversione di pignoramento da parte

....., in data 03 dicembre 2025 il Giudice incaricato Dott.ssa. Flaminia D'Angelo rimetteva l'incarico allo scrivente per la prosecuzione della prestazione professionale, richiedendo l'aggiornamento della relazione già depositata in data 14 agosto 2024.

**PREMESSA**

Lo scrivente in data 22 gennaio 2026 alle ore 12,00 provvedeva al sopralluogo dell'immobile con l'incaricato della Gestione Istituti Vendite Giudiziarie (GIVG – vedere allegato) trovando lo stato dei luoghi inalterato rispetto a quanto verificato con la precedente relazione peritale (veder allegata documentazione fotografica), al sopralluogo ha partecipato il signor

Pertanto si conferma in toto la relazione peritale precedente che viene aggiornata, come da situazione contabile

trasmessa allo scrivente dall'Amministrazione Condominiale – § ..... i, in data 9 gennaio 2026, (vedere copia allegata).

Da tale documento si evince che il debito aggiornato al saldo al 18/07/25 ammonta ad Euro 18.962,11



L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie come da preventivo fino al 01/03/26 ammontano ad Euro 1533,52 , che vengono aggiunte alla precedente voce, pwer un totale di Euro 20.495,63.

Si ritiene di aggiornare anche i valori per gli interventi di piccola manutenzione di cui necessità l'immobile portandolo da Euro 2.500,00 ad Euro 4.000,00.

Si aggiorna petanto la tabella del Valore di Mercato dell'Immobile di cui al mappale 3287, come segue:

**Immobile Subalterno 7 valore stimato (invariato) euro 90.136,80**

Decurtazioni relative a spese necessarie per la Regularizzazione edilizio-urbanistica, oneri di sanatoria, diritti comunali e prestazioni professionali (invariato) euro 2.972,00

Decurtazioni relative a spese necessarie per la regolarizzazione catastale del bene, diritti catastali e prestazioni professionali (invariato) euro 700,00

Decfurtazioni relative a spese condominiali insolute Al saldo gestione del 18/06/25 comprensiva delle rate fino al 01/03/26 (variato) euro 20.495,63

Interventi necessari di manutenzione dell'immobile (variato) euro 4.000,00

Valore del Lotto in oggetto al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova (variato) euro 61.969,17

**Per un valore al netto delle detrazioni che ammonta a Euro 61.969,17**

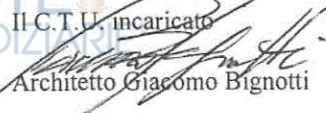
**CONCLUSIONI**

Viene inviata copia della presente anche a:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ pec  
 Gestione Istituti Vendite Giudiziarie signor Federico Malnati e mail: [federico.malnati@givg.it](mailto:federico.malnati@givg.it)

N.B. Le Parti possono depositare all'udienza note alla relazione, purchè abbiano provveduto almeno 10 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata (PEC) ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo Telafax o a mezzo posta ordinaria.

Il C.T.U. incaricato  
  
 Architetto Giacomo Bignotti

