



# Tribunale di Varese



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**Banca Popolare di Sondrio**



contro:



N° 76/2023 Gen. Esec.



Giudice delle Esecuzioni:

**Dr. Giacomo PURICELLI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 (unico)**

**Edificio in Gazzada Schianno**

Via Roma, 46





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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma, 46 – Gazzada Schianno

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

**Categoria:** unità immobiliare A/4 con ripostiglio e portico in corpo staccato e pertinenza esclusiva (aiuola/orto);

**Dati Catastali:** Urbano: foglio 1, particella 74 sub.2  
foglio 9, particella 1068



### 2. Possesso (occupazione): immobile occupato dal pignorato

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



### 4. Creditori Iscritti: Banca Popolare di Sondrio SpA



### 5. Comproprietari non eseguiti: nessuno

### 6. Misure Penali: non rilevate



### 7. Continuità delle trascrizioni: verificata



### 8. Svolgimento delle operazioni peritali, criterio di stima, note, conclusioni: pagina 10 e seguenti



## Quesiti/Attività affidate al CTU

|            |   |  |   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|------------|---|--|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| <b>A</b>   | comunicazione al GIVG e invio planimetrie catastali   |  | eseguita  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
| <b>B</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 |  | 26/01/1994 n.n. 1055/840                                    |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, donazione, compravendita, ecc.)             | data di trascrizione                                   | 26/01/1994  | 23/03/2002              | 21/01/1995              | 13/04/2006                           | 13/04/2006                           | 15/02/2008                             | 14/09/2012                               |
|            |   | beni   | 74 sub 2 + 1068   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            |   | ente rogante   | Uff. Registro di Varese                                     | Uff. Registro di Varese | Uff. Registro di Varese | Dott. Giacomo LONGO notaio in Varese | Dott. Giacomo LONGO notaio in Varese | Dott. Riccardo IVALDI notaio in Milano | Dott. Carmelo CANDORE notaio in Arcisate |
|            |   | N. Repertorio  | 1055/840  | 5554/3743               | 1295/1010               | 8891/5143                            | 8892/5144                            | 3247/2260                              | 15082/10633                              |
| note       |   | accettazione tacita eredità                            | nota  | successione             | accettazione donazione  | compravendita                        | compravendita                        | compravendita                          |  |
| <b>C-D</b> | Verifiche presso l'UTC  |  | 31/10/2023  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
| <b>E</b>   | verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG  |  | eseguite in data 6/10/2023                                  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
| <b>F</b>   | spese condominiali pro quota  | consuntivo anno precedente<br>preventivo anno in corso | Le UU.II. pignorate non sono soggette a regime condominiale |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | spese condominiali straordinarie non ancora scadute   |  |   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | spese condominiali arretrate non ancora pagate  |  |   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
| <b>G</b>   | accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti   | titolo di occupazione                                  | occupato dal soggetto pignorato                             |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
| <b>H</b>   | Accertamento presso Tribunale   | pendenze in corso                                      | nessuna presso Cancelleria Civile Trib. Varese              |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
| <b>I</b>   | quesiti da a) a j)  |  | <b>vedasi relazione di stima</b>                            |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | k)  | documentazione fotografica                             | vedi Allegato C   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | l)  | deposito CTU nei tempi assegnati                       | eseguito  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | m)  | invio copia CTU alle parti                             | eseguito  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | n)  | richiesta di sospensione CTU                           |   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | o)  | allegazione copia CTU per Garante                      | eseguito  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            |   | allegazione check-list                                 | eseguito  |                         |                         |                                      |                                      |  |  |
|            | p)  | 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   |  |   |                         |                         |                                      |                                      |  |  |

| articolazione quesito   |                           | risposta al quesito  |                               |        |
|---|---------------------------|--|-------------------------------|--------|
| denominazione lotto   |                           | <b>1 (unico)</b>   |                               |        |
| <b>lettera a) del quesito "I"</b><br>identificazione immobile - dati riassuntivi catastali<br>(ALLEGATO B1) | tipologia immobile        | abitazione di tipo popolare su due piani   | terreno adibito a orto/aiuola |        |
|   | millesimi condominiali    | -  |                               |        |
|   | Piano                     | Piano T-1  | Piano T                       |        |
|   | Foglio                    | 4  | 9                             |        |
|   | Particella catastale (**) | <b>74</b>  | <b>1068</b>                   |        |
|   | Subalterno                | <b>2</b>   | -                             |        |
|   | Qualità Categoria         | <b>A/4</b>   | <b>seminativo arborato</b>    |        |
|   | Classe                    | 5  | 1                             |        |
|   | Consistenza               | catastale mq.  | 113(*)                        | 15     |
|   |                           | vani   | 5                             | -      |
|   | reddito                   | agrario  |                               | € 0,07 |
|   |                           | dominicale   |                               | € 0,11 |
|   | Rendita                   | € 216,91   |                               |        |
|   | Coerenze                  | a corpo da nord:   |                               |        |
|   |                           | riferite al lotto 1 (unico)  |                               |        |
|   | Ubicazione indirizzo      | Appartamento PT: 1068, vano scala comune, 411 (corte comune), A.U.I. - Appartamento P.1: affaccio su 1068 di proprietà, vano scala comune, ballatoio con affaccio su 411 (corte comune), A.U.I. - Ripostiglio in corpo staccato : A.U.I. corte comune, A.U.I., 296 |                               |        |
| regime imposizione IVA  | normale                   |  |                               |        |
| data presuntiva di costruzione (prima edificazione)   | 1935                      |  |                               |        |
| diritto pignorato   | piena proprietà           |  |                               |        |

(\*) Escluse aree scoperte mq. 106

(\*\*) Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati per il mappale 74 e del catasto terreni per il mappale 1068

| articolazione quesito             |   | risposta al quesito   |   |
|-----------------------------------|---|---|---|
| denominazione lotto               |   | <b>1 (unico)</b>  |   |
| tipologia immobile                |   | abitazione di tipo popolare su due piani  |   |
| mappale(*)                        |   | 74 sub 2 + 1068   |   |
| superficie comm.le                |   | mq. 109   |   |
| barriere architettoniche          |   | <p>l'unità immobiliare (alloggio) è disposta su due piani priva di ascensore e/o servoscala, pertanto l'accessibilità e la visitabilità non risultano verificate.</p> <p>Il costo per l'installazione di un servoscala fino al 1° piano necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche è stimato in</p> |   |
|                                   |   | (**) € 15.000   |   |
| <b>lettera b) del quesito "I"</b> | sommaria descrizione dei beni   | Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati   | <p>L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato a corte di vecchia edificazione (primo novecento). A seguito di recente riattamento interno è disposta su due piani collegati da scala interna a giorno, entrambi a destinazione residenziale a formare un unico appartamento. All'abitazione si accede dalla corte comune del piano terra. L'alloggio è composto da: ingresso/cucina (al piano terreno) con scala a giorno in acciaio a rampa rettilinea (non a chiocciola come indicato nelle planimetrie catastali), e zona notte al piano superiore (P.1) dotata di corridoio di disimpegno per due camere (di cui una matrimoniale), un bagno e un ripostiglio. L'appartamento è accessoriato da aiuola/orto esterna alla corte comune adiacente al lato perimetrale opposto all'ingresso dell'appartamento e affacciante sulla via IV Novembre. In corpo staccato è accessoriato da ripostiglio al piano terreno con portico posto a disimpegno comune ad altra U.I., accessibile dalla corte comune, e altro ripostiglio (ex fienile) al piano superiore accessibile solo con scala a pioli da appoggiare esternamente alla muratura perimetrale. o, al quale si accede solo esternamente dal cortile comune.</p> |
|                                   |   | <p>I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro del paese (Gazzada) distante circa 200 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Gazzada Schianno a circa 400 m.</p>   |   |
| (*)                               | Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati per il mappale 74 e del catasto terreni per il mappale 1068 |   |   |
| (**)                              | Come espressamente richiesto dal quesito Il valore indicato non è dedotto dal valore di stima   |   |   |

|   |   | articolazione quesito  | risposta al quesito   |                             |
|---|---|--|---|-----------------------------|
|   |   | denominazione lotto  | 1   |                             |
| <b>lettera c)</b>   | stato di possesso/godimento del bene immobile   | soggetti che occupano/abitano l'immobile                                       | debitore pignorato  |                             |
|   |   | comproprietari non eseguiti  | nessuno   |                             |
|   |   | titolo vantato da terzi occupanti  | nessun terzo occupante  |                             |
|   |   | congruità o incongruità del canone   | -   |                             |
|   |   | data utile per eventuale disdetta o rilascio dell'immobile                     | -   |                             |
|   |   | data emissione provvedimento assegnazione casa coniugale                       | -   |                             |
| <b>lettera d)</b>   | formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente  | domande giudiziali e altre trascrizioni  | non rilevate oltre a quelle già indicate  |                             |
|   |   | convenzioni matrimoniali o provvedimenti casa coniuge                          | il soggetto pignorato è coniugato in regime di separazione dei beni, desunto dal contratto di mutuo in atti |                             |
|   |   | pesi e/o limitazioni d'uso   | non citate in atti o formalità registrate nei PP.RR.  |                             |
| <b>lettera e)</b>   | vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura | iscrizioni ipotecarie  | data  | 14/09/2012                  |
|   |   |  | n.  | 15083/2236                  |
|   |   |  | note  | ipoteca volontaria da mutuo |
|   |   | pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli | data di trascrizione  | 18/04/2023                  |
|   |   |  | n.  | 7976/5474                   |
|   |   |  | 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   |  | <b>1 (unico)</b>   |  |
| <b>lettera f)</b> | Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica | Conformità e regolarità del bene  | urbanistica  | A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità urbanistica appare <b><u>verificata</u></b>  |  |
|                   |  |   | edilizia   | Ottenibile con sanatoria della scala interna a giorno in acciaio, da chiocciola a rampa rettilinea.  |  |
|                   |  |   | catastale  | Ottenibile con aggiornamento tipologia scala interna a giorno, ritenuta comunque ininfluente sul classamento   |  |
|                   |  | agibilità abitabilità   |  | Ottenibile con sanatoria della scala interna in acciaio, da chiocciola a rampa rettilinea, e presentazione di dichiarazione di conformità strutturale                          |  |
|                   |  | potenzialità edificatorie indici di edificabilità   |  | vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale Ard (residenza densa) per l'alloggio e AS (ambito storico) per il ripostiglio in corpo staccato - Art. 12 NtA del PdR |  |
|                   |  | costi di eventuali sanatorie (o demolizioni delle parti abusive o non rispondenti al titolo edilizio concessionato), opere per il ripristino della funzionalità dei beni o di semplice aggiornamento edilizio/catastale |  | € 7.600,00   |  |
| <b>lettera g)</b> | APE Attestazione di Prestazione Energetica           |   |  | non rilevata   |  |
| <b>lettera h)</b> | h. locali  | Coeff.  | Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138 |  |  |
|                   | denominazione mappale                                |   |  | <b>74 sub 2 + 1068</b>   |  |
|                   | 2,7  | 1   | alloggio piano Terra   |  | 32,4   |
|                   | 2,7  | 1   | alloggio piano primo   |  | 63,6   |
|                   |  | 0,3   | balcone/ballatoio  |  | 3,30   |
|                   |  | 0,1   | 0,01   | giardino di pertinenza mappale 1068  | 1,50   |
|                   | h 3,30   | 0,25  |  | accessori e pertinenze già parametrizzate  | Ripostiglio PT + portico comune, in corpo staccato |
| h.m. 3,95         | 0,1  |   |  | Ripostiglio P1° in corpo staccato privo di scala fissa   | 2,38   |
| continua          | Superficie Comm.le ( mq.)                            |   |  | <b>109,12</b>  |  |

| articolazione quesito                 |                                  | risposta al quesito   |
|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| stato di conservazione e manutenzione | denominazione lotto              | <b>1 (unico)</b>  |
| normale                               | fondazioni                       | continue  |
| normale                               | strutture verticali              | muratura portante   |
| normale                               | solai                            | laterocemento   |
| normale                               | copertura                        | non di proprietà in legno a falde inclinate   |
| normale                               | manto di copertura               | laterizio   |
| normale                               | scale e ascensore                | L'accesso al piano superiore dell'U.I. avviene con scala interna. L'alloggio pignorato non beneficia del vano scala comune adiacente e risulta privo di ascensore e/o servoscala    |
|                                       | barriere architettoniche         | accessibilità e visitabilità non verificata   |
| normale                               | pareti esterne dell'edificio     | intonacate tinteggiate verso la corte comune, rustiche e prive di tinteggiatura su via IV Novembre  |
| normale                               | altre dotazioni                  | Ripostiglio su due livelli in corpo staccato con piano terra accessibile dalla corte comune e piano primo da scala non fissa  |
| normale                               | serramenti esterni               | in PVC con finestre dotate di zanzariera avvolgibile e persiane a lamelle fisse colore marrone scuro  |
| normale                               | serramenti interni               | in legno cieco e/o a vetri  |
| normale                               | servizi igienici                 | servizio igienico solo al piano primo dotato di ceramiche in vetrochina bianca (con doccia) dotate di miscelatori.  |
| normale                               | porta ingresso                   | tramite portoncino in PVC con anta a battente dotato di serratura di sicurezza  |
| normale                               | tramezzature interne             | muratura intonacata al civile e tinteggiata   |
| normale                               | pavimenti rivestimenti           | zona giorno e notte: ceramica; servizi: ceramica  |
| normale                               | plafoni                          | intonacati al civile e tinteggiati  |
| normale                               | scale interne alle stesse UU.II. | dotata di scala interna a giorno a rampa rettilinea in acciaio per il raggiungimento della zona notte collocata al piano primo.   |
| conformità impianti / utenze          | certificazione presso UTC        | impianto elettrico  |
|                                       | certificazione presso UTC        | impianto idrico & sanitario   |
|                                       | certificazione presso UTC        | impianto termico & gas  |
|                                       |                                  | sottotraccia per tutti i locali.  |
|                                       |                                  | sottotraccia per acqua calda e fredda. Produzione ACS autonoma.   |
|                                       |                                  | autonomo con caldaia murale nel ripostiglio del piano primo. Distribuzione a caloriferi in alluminio con valvole e detentori non termostatici, regolazione con termostato ambiente. |

lettera h)

continua

| articolazione quesito   |   | risposta al quesito   |       |
|---|---|---|-------|
| denominazione lotto   |   | <b>1 (unico)</b>  |       |
| Superficie Comm.le  |   | mq <b>109</b>   |       |
| Valore medio OMI 1° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale  |   | €/m <sup>2</sup> 905  |       |
| lettera h)<br>COEFFICIENTI PARAMETRICI  | Kz1 ubicazione  | 1,00  |       |
|   | Kz2 utenza  | 1,00  |       |
|   | Kz3 posizione   | 1,00  |       |
|   | Kz4 contesto  | 1,00  |       |
|   | Kc1 strutture   | 1,00  |       |
|   | Kc2 finiture  | 1,05  |       |
|   | Kc3 impianti  | 1,03  |       |
|   | Kc4 eco-sostenibilità   | 0,98  |       |
|   | Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).                     | 0,98  |       |
|   | Kt trasformazione   | 1,00  |       |
|   | Ka architettonico   | 1,00  |       |
|   | Ku urbanistico  | Ku1 urbanistico   | 1,000 |
|   |   | Ku2 edilizio  | 0,940 |
| Ku3 catastale   |   | 0,985   |       |
| <b>Ktot</b>   |   | <b>0,96</b>   |       |
| Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato  |   | €/m <sup>2</sup> <b>870</b>   |       |
| Valutazione arrotondata alle centinaia di €   |   | <b>€ 95.000</b>   |       |
| Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie alle bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale e strutture non fisse e/o eventuali spese condominiali insolute (**)   |   | <b>1,5%</b>   |       |
| <b>i)</b>   | totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro) | <b>€ 93.500</b>   |       |
| <b>j)</b>   | 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                                    |       |
| Se presenti (per effetto del regime Condominiale cui le UU.II. sono eventualmente soggette) e se pervenute al CTU, le spese condominiali insolute ammontano a:  |   |   |       |
| (**)  | € 0,00  | se diverse da 0,00 sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO B4 e alla lettera F della tabella di pag.3 |       |
| La percentuale indicata è riferita alle spese insolute (se presenti) e allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali. Le spese riguardanti la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (se sussistenti) sono state conteggiate all'interno del parametro Ku e già evidenziate a pag 7 |   |   |       |



## Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 22 agosto 2023, il C.T.U. si recava presso l’Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell’immobile pignorato ottenendone immediata copia di cui all’**ALLEGATO B1**.
- In data 6 ottobre 2023, effettuava l’accesso in presenza dell’GIVG. Durante quest’ultimo sopralluogo poteva eseguire le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati (**ALLEGATO C**).
- In data 31 ottobre 2023 il CTU (previo richiesta) si recava 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’**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 (alloggio popolare in fabbricato a corte) con ripostiglio in corpo staccato e area esterna esclusiva** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 810 e 1.000 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. 905, 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 costruttivo  $k_c$** , 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, al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica e di osservanza alle disposizioni di legge vigenti (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 disposizioni di legge di natura urbanistico-edilizia, catastale:

➤  **$k_{u1}$  - urbanistico**, dipendente dal rispetto delle norme di PGT vigenti con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere a sanatorie o al ripristino dello stato dei luoghi attraverso demolizioni/disfacimenti di volumi e superfetazioni ritenute abusive;

➤  **$k_{u2}$  - edilizio**, dipendente dal rispetto dei vigenti regolamenti edilizi (con eventuali allegati energetici), dal rilevamento o meno dell'APE nel fascicolo presso l'UTC, e delle norme igienico-sanitarie vigenti con particolare riferimento alla necessità o meno di procedere all'esecuzione di opere in sanatoria volte al ripristino della regolare funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa o alterata rispetto ai titoli edilizi concessi o alle planimetrie catastali);

➤  **$k_{u3}$  - catastale**, dipendente dall'individuazione o meno di incongruenze tra lo stato di fatto rilevato e la situazione catastale con particola-

re riferimento alla necessità o meno di procedere ad aggiornamenti di classamento o per una più puntuale distribuzione dei locali o migliore identificazione del bene (ove gravemente compromesso o alterato rispetto ai titoli edilizi concessionati o alle planimetrie catastali vigenti).

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 stimato pari a:

|                 |
|-----------------|
| <b>€ 93.500</b> |
|-----------------|

## Note

- A seguito del sopralluogo e dall'ispezione presso l'UTC il CTU ha potuto accertare:

- la mancanza della certificazione/prestazione energetica (APE), i cui costi sono stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nel coefficiente parametrico  $K_u$  della lettera h del quesito;
- che la scala interna a struttura metallica - a giorno - collocata nel soggiorno al piano terra che collega con il piano primo dell'alloggio non è a chiocciola (come indicato nel titolo edilizio e nella planimetria catastale) bensì a rampa rettilinea addossata alla parete perimetrale del vano scala comune ad altre UU.II. Pertanto, l'abitabilità/agibilità inoltrata dal richiedente Sig. Ambrogio Brusa in data 15/11/2005 potrà essere rilasciata solo a seguito di presentazione di dichiarazione di staticità della scala e di sanatoria con adeguamento delle planimetrie catastali;
- che l'altezza di interpiano del piano terreno e del piano primo dell'alloggio è di m. 2,70 e non di m. 2,85/2,90 come erroneamente indicato nelle planimetrie catastali. Anche le altezze interne del ripostiglio in corpo staccato non risultano conformi a quelle indicate nelle planimetrie catastali.

I costi presuntivi necessari per la sanatoria, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per l'abitabilità/agibilità e per la dichiarazione di staticità, sono indicati a pag. 7 della presente relazione e già scomputati dal valore commerciale dell'immobile.

## Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di **16** 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

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| <a href="#">f</a> | per il debitore pignorato;   |
| <a href="#">g</a> | per il creditore procedente; |
| <a href="#">g</a> | 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, addì 19 dicembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

