

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

(creditore procedente) con

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° 8/2025 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)

Edificio in Varese (Va)

Via Filippo del Ponte, 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE SINTETICO

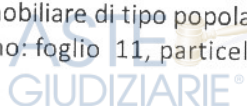
1. Dati Catastali

Bene: Via Filippo del Ponte, 14 – Varese (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo popolare con annessa pertinenze al piano terra e nel sottotetto

Dati Catastali: Urbano: foglio 11, particella 3838 sub. 64



2. Possesso (occupazione):

occupato dalla proprietaria con prole



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Non verificata

4. Creditori iscritti:

[REDACTED]



5. Comproprietari non esegutati:

nessuno



6. Misure Penali:

nessuna



7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



Bene in Varese (VA)
Lotto 1 (unico)
Via Filippo del Ponte, 14

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso presso la sezione (come espressamente indicata in sede di conferimento dell'incarico), implementata da tabelle elaborate dal CTU per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 1 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita a Varese in Via Filippo del Ponte n.14 Piano T-2-4 costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) collocata al piano secondo all'interno di corte comune, composta da: soggiorno, cucina, una camera, disimpegno, un bagno, un balcone, con annessi un vano ad uso ripostiglio al piano sottotetto ed una porzione di area pertinenziale al piano terra ad uso parcheggio collocata all'interno della corte comune,

Coerenze:

a corpo da nord in senso orario:

appartamento: appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi, corridoio e vano scala comuni e nuovamente prospetto su cortile comune con lato dotato di balcone.

Ripostiglio al piano sottotetto: ripostiglio di proprietà di terzi, muro perimetrale del fabbricato su cortile comune, altro ripostiglio di proprietà di terzi e corridoio d'accesso comune.

Cantina al piano terreno: cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale del fabbricato confinante col mappale 2799, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio d'accesso comune.

Porzione di area di pertinenza al piano terra: porzione di area annessa ad unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, altra porzione di area annessa ad unità immobiliare di proprietà di terzi, area al mappale 2798.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- **[redacted]** del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni **[redacted]**

- **[redacted]** - titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni **[redacted]**

Pignoramento: trascritto a Varese in data 22/01/2025 al nn. 1019/734 repertorio 3755 per la quota di 1/1 a favore di **[redacted]**

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione e Classamento:

1.1.1 Abitazione di tipo popolare :

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Varese (L682) (VA) – Fg. 1) – Particella 3838 – Subalterno 64

Variazione del 05/12/1995 Pratica n. 59486 in atti dal 19/02/2001 Fusione-Ampliamento (n.29546.1/1995)

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 9 particella 3838

foglio 9 particella 7088

INDIRIZZO: Via Filippo del Ponte n.14 Piano T-2-4

Variazione del 15/05/2013 Pratica n. VA0078606 in atti dal 15/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.22102.1/2013)

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 247,90 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 4 vani

Variazione del 05/12/1995 Pratica n. 59486 in atti dal 19/02/2001 Fusione-Ampliamento (n.29546.1/1995). Notifica in corso di protocollo n. 59494 del 19/02/2001

DATI DI SUPERFICIE – Dati di superficie: totale 62 m², totale escluse aree scoperte* 60 m²

Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/12/1995, prot. n.29546

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

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (6.03.2025) le UU.II. pignorate sono risultate conformi alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

(**Allegato B1**: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 25.02.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato di fronte all'area ospedaliera dell'Ospedale del Ponte, a circa 100 m dalla parrocchia di S.Ambrogio in Giubiano, l'immobile pignorato è ubicato all'interno di una corte privata dotata di porticato che immette direttamente sulla via Filippo del Ponte.

Area urbanistica:

L'immobile pignorato è parte di un complesso residenziale popolare a corte inserito in zona omogenea denominata NAF "nucleo di antica formazione" con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGTWEB di cui al seguente link <https://www.multipian.servizirl.it/>

Principali collegamenti pubblici:

l'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via F.del Ponte che sfocia in Piazza Biroldi (antistante l'ospedale Filippo del Ponte) e per mezzo del trasporto pubblico locale su gomma (fermata dell'autobus C – RS) può essere raggiunta con facilità tutta la Città. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Varese a circa 300 m.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate sia nella castellanza di Giubiano che in centro a Varese.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 6 marzo 2025 ad ore 12 alla presenza del GIVG Varese durante il quale il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui all'**ALLEGATO C**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/abitato dalla proprietaria pignorata con prole.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla certificazione notarile di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in esame, risulta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:
Stato libero per entrambe i pignorati
Nessuna assegnazione riscontrata di casa coniugale.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

✓ Ipoteca Giudiziale:

Nessuna.

✓ Ipoteca Volontaria

- o Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 12/05/2005 al n. 13051 del Reg. Gen. e al n. 2429 del Reg. Part. Di € 218.575,04 notaio Cianci Paola del 4/05/2005 rep. 8009/4703, a favore di:

- **Banco di Brescia San Paolo CAB** – Società per Azioni sede Brescia 03480180177 a fronte di un capitale di € 109.287,52, durata 30 anni, a carico di:

_____ titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con _____

- _____ in regime di comunione dei beni con _____

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

- **Banco di Brescia San Paolo CAB** – Società per Azioni, elegge domicilio ipotecario in Brescia, corso Martiri della Libertà n.13.

In calce a detta formalità si segnala annotamento in surrogazione del 25/11/2016 n.19517 del reg. gen. e al n. 2905 del reg. part., Notaio Barresi Olivia, del 9/11/2016, rep 12499/6841 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma CF _____, domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Varese, Via Tamagno, 1.

- ✓ **Ipoteca legale** -
Nessuna

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- ◆ **Pignoramento:** trascritto il 22 gennaio 2025 al n. 1019 del Reg. Gen. e al n. 734 del Reg. Part., Tribunale di Varese - UNEP di Varese del 28/12/2024, rep. 3755, a favore di

[REDACTED]
A carico di

[REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] - titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna

Misure penali:
Nessuna dai RR.II

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

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

A seguito di tale richiesta riceveva via mail dall'amministratore quanto riportato nell'**ALLEGATO B4** dal quale emerge un debito qui di seguito sommariamente riassunto:

- Esercizi precedenti (compreso l'esercizio 2024) = € 1.917,12 che il CTU ha ritenuto di portare in detrazione nella tabella di cui al punto 8.4.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento è collocato al piano secondo ed è raggiungibile per mezzo del vano scala privo di ascensore e mezzi di sollevamento per disabili. Ne consegue che il requisito della visitabilità non risulta verificato. Per renderlo visitabile sarà necessario installare sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia murale in disuso, autonoma, a gas metano collocata in cucina. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo (anche se per immobili sottoposti a procedure esecutive non vi è alcun obbligo di presentazione) viene decurtato dal valore di stima, in quanto costituisce un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi (salvo diverse disposizioni del G.E.) a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

Ripostiglio: Non richiesta

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Inoltre, restano a carico del futuro aggiudicatario le spese per l'acquisizione dei titoli edilizi necessari per regolarizzare/sanare la sostituzione di finiture edilizie (opere interne) riscontrate dal CTU in sede di sopralluogo e non comunicate/denunciate presso il SUE del Comune, e che si stimano in € 3.000 comprensive di oneri professionali, che pertanto si ritiene di decurtare dal valore di stima in quanto tali spese costituiscono comunque (salvo diverse disposizioni del G.E.) un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali possessori dell'immobile coincidono con i soggetti pignorati. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

per l'intera proprietà già descritta al punto 1.1.1, in forza dell'atto di compravendita del 4 maggio 2005 Rep. 8008/4702 Notaio CIANCI Paola trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese in data 12 maggio 2005 ai nn. 13050/7322

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni, nata a Sessa Aurunca il 03/10/1950, per atto di compravendita Notaio CIANCI Paola trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese in data 12 maggio 2005 ai nn. 13050/7322

██████████ titolare della quota di ½ della piena proprietà, nato a ██████████ in regime di comunione legale dei beni;
 ██████████ titolare della quota di ½ della piena proprietà, nato a ██████████ in regime di comunione legale dei beni;
 entrambi per atto di compravendita Notaio SOMMA Enrico dell'8/03/1996 rep. 138761 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese in data 3 aprile 1996 al nn. 4789/3194

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

- Con istanza datata 11 febbraio 2025 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.

In data 17 febbraio il SUE rispondeva al CTU evidenziando una serie di pratiche edilizie che tuttavia risultavano estranee all'U.I. pignorata (**ALLEGATO B2**), pertanto, anche a seguito di consultazioni più approfondite eseguite sul portale "Microdisegno" (27/1963, 11515/1980, 5559/1986, 988/1987, 861/1993) non emergevano pratiche edilizie riguardanti l'U.I. pignorata. L'unico dato che emergeva dalla consultazione eseguita in data 17/04/2025 presso l'Archivio Storico dell'UTC di Varese è la vetustà dell'edificio risalente al 1909.

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**.

Pertanto, considerato che:

- l'epoca in cui è stato edificato il fabbricato/U.I. è da ritenere certamente precedente al 1° settembre 1967;
- per l'acquisto dell'U.I. pignorata è stato contratto in data 9/11/2016 mutuo bancario con surrogazione d'ipoteca Rep. 12499 Raccolta 6841 Dr.ssa Olivia BARRESI Notaio in Varese;
- tali lavori di sostituzione di finiture edilizie pur risultando eseguiti in assenza di titoli edilizi non risultano in contrasto ai vigenti strumenti urbanistico-edilizi e l'U.I. pignorata risulta corrispondente alla scheda catastale in atti;
- l'acquisto dell'U.I. è stata cadenzata dagli atti di provenienza citati nella certificazione notarile di cui all'**ALLEGATO A**;

lo scrivente CTU può confermare che l'U.I. pignorata (ancorché bisognosa di prestazioni professionali atte a regolarizzarne lo stato edilizio presso il SUE) possa considerarsi **urbanisticamente conforme e abitabile.**

Descrizione dell'U.I. pignorata

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in Via Filippo del Ponte al numero civico 14 (scala B).

Collocati di fronte all'area ospedaliera dell'Ospedale del Ponte, a circa 100 m dalla parrocchia di S.Ambrogio in Giubiano, gli immobili pignorati sono ubicati all'interno di una corte privata dotata di porticato che immette direttamente sulla via Filippo del Ponte.

Il sub. 6 è costituito da un piccolo appartamento di tipo popolare al piano terra accessibile dalla corte comune per mezzo di un portoncino di ingresso in alluminio colore marrone. La consistenza dell'appartamento è data da un ingresso, una cucina, un bagno e una camera.

L'epoca di costruzione (lavori) risale certamente a prima del 1967. Tuttavia sono stati certamente eseguiti lavori di sostituzione di serramenti, portoncino di ingresso e finiture (pavimenti e rivestimenti ceramici) e di adeguamento impiantistico cui non si è riscontrata traccia presso il SUE del Comune di Varese, ma che non hanno modificato la distribuzione interna dell'appartamento e la scheda catastale che risulta risalente al 5/12/1995.

L'immobile pignorato è parte di un complesso residenziale a corte inserito in zona omogenea denominata NAF "nucleo di antica formazione" con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGWEB di cui al seguente link <https://www.multipian.servizirl.it/>

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via Filippo del Ponte (che sfocia in Piazza Biroldi antistante l'omonimo ospedale) e per mezzo del trasporto pubblico locale su gomma (fermata dell'autobus C - RS) possono essere raggiunte comodamente tutte le parti della Città di Varese. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Varese a circa 300 m.

Tutti i locali sono dotati di aerazione e illuminazione naturali con serramenti in legno dotati di vetrocamera (alcuni di recente sostituzione) e oscuramenti in legno a persiana. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento a gas con caldaia murale autonoma di tipo stagno collocata nella cucina, con radiatori in ghisa verniciata in ogni locale ma privi di regolazione termostatica.

Il servizio igienico è dotato di vasca, lavabo, vaso igienico e bidet in vetrochina bianca tutti dotati di miscelatori monocomando. I rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in ceramica. La parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle di ceramica. L'altezza interna dei locali abitativi, del ripostiglio e del sottotetto è quella indicata nella planimetria catastale. Pareti e plafoni dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche manutentive

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

stato di conservazione e manutenzione		strutture		Lotto 1 (unico)	
millesimi di proprietà				Appartamento con accessori pertinenziali 56,000/mm.	
Parti comuni	compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato	fondazioni	continue in calcestruzzo armato		
		strutture verticali	muratura portante e calcestruzzo armato		
		solai	in laterocemento con intradosso intonacato e integgiato ed estradosso pavimentato		
		copertura	condominiale a falde inclinate a vista dal sottotetto		
		manto di copertura	in laterizio		
		scale e ascensore	vano scala condominiale con rampe rettilinee e mezzanini, gradini in mensole di beola. Immobile senza ascensore		
		barriere architettoniche	Appartamento 2° P senza ascensore = non visitabile		
part private	buono stato manutentivo	pareti esterne dell'edificio	muratura piena con pareti esterne intonacate con tinteggiatura da rifare		
		altre dotazioni	area pertinenziale e cantina al PT + ripostiglio in sottotetto		
		serramenti esterni	Appartamento: ante a doppio battente in legno con vetri semplici (taluni doppi in PVC di recente sostituzione) priva di persiane. Cantina: alluminio.		
		serramenti interni	appartamento: in legno tamburato con specchiature cieche/vetri		
		servizi igienici	servizi con ceramiche vetrochina bianca (vasca, lavabo e bidet) tutte dotate di miscelatori monocomando		
		porta ingresso	portoncino di sicurezza blindato in legno tamburato cieco colore scuro		
		pavimenti rivestimenti	appartamento: pavimenti e rivestimenti in ceramica in ottimo stato cantina e sottotetto: cemento		
		tramezzature interne	Appartamento: intonacate al civile e tinteggiate		
		plafoni	Appartamento: intonacati al civile e tinteggiati. Cantina e sottotetto copertura a vista		
		scale interne alle stesse UU.II.	nessuna		
conformità impianti/utenze	certificazioni non rilevate	impianto elettrico	sottotraccia con frutti e placche Bticino		
		impianto idrico & sanitario	sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia murale stagna		
		impianto termico & gas ... altro	caldaia murale a gas FERROLI stagna (CURIT KY6X E285 2361 8703) installata in cucina, regolata da termostato ambiente; radiatori in ghisa verniciata. U.I. dotata di citofono		

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità immobiliari pignorate, è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali e delle consistenze di cui all'**ALLEGATO B1**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 e secondo stime del CTU) come segue:

h. locali	Coeff.	Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138		
h 2,70	1	mq. P2°	57	57
	0,3	mq. balconi P2°	1,20	0,36
h 2,50	0,3	mq. cantina al piano terra in corpo staccato	4,76	1,43
H media 1,6	0,3	mq. sottotetto	14,5	4,35
	0,6	mq. area di pertinenza piano terra	9,46	5,68
Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.)				69

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare - sulla base di una indagine statistica di mercato - di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

8.2 Fonti di informazione

Precisando che il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, la semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI 2° semestre 2024**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 980 e 1.450 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. 1.215 eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.

8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

denominazione lotto		1 (unico)
Superficie Comm.le		mq 69
Valore medio OMI 2° semestre 2024 per immobili in stato normale		€/m ² 1.215
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	1,00
	Kz2 utenza	1,00
	Kz3 posizione	1,00
	Kz4 contesto	0,95
	Kc1 strutture	1,00
	Kc2 finiture	1,00
	Kc3 impianti	1,00
	Kc4 eco-sostenibilità	0,98
	Kf funzionalità	0,98
	Kt trasformazione	1,00
	Ka architettonico	0,98
	Ktot	0,89
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m ² 1.086
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 74.800

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, (valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi - esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto - e della particolarità di una vendita giudiziaria,) il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura, tenuto altresì conto degli adeguamenti e correzioni di stima e dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo:

adeguamenti e correzioni della stima				
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €				€ 74.800
Decurtazioni di cui al punto 5 e 7.1	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse			€ 0
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (rimozione/demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative			€ 0
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale (APE inclusa anche se non obbligatoria nelle procedure esecutive) – indicative			€ 3.000
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente			€ 0
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**)			€ 1.917,12
				€ 69.883
quota del debitore	METAJ Majlinda	1/2	quota pignorata 100%	€ 34.941
	METAJ Nikolin	1/2	quota pignorata 100%	€ 34.941
Riduzione percentuale per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:				0% € 0,00
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro)				€ 69.800
(**)	N.B.: si ricorda che in caso di gestione condominiale il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. L'importo qui indicato è desumibile dall'ALLEGATO B4.			

8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 13 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE in modo esaustivo e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

[redacted]	per il debitore pignorato
[redacted]	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, 13 maggio 2025

Dott. Arch. Alberto Steidl

