

TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 14 dicembre 2023

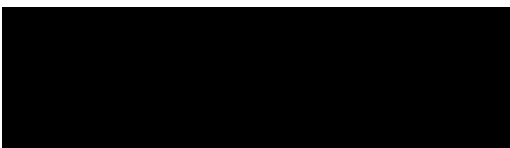
Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 59/2023

GROGU SPV SRL
CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avvocato Ilaria BARBIERATO

CONTRO



Oggetto: relazione del tecnico stimatore.



Il sottoscritto geom. Domenico Davanzo, professionista con studio a Tradate in c.so Bernacchi 73, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1913 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 776, in relazione all'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Giacomo Puricelli, relativo alla determinazione del valore degli immobili pignorati, con la presente relazione espone le risultanze alle quali è pervenuto.

Premesse

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 22 settembre 2023 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato P).

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Le unità immobiliari pignorate sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore in regime di separazione dei beni.

- a)** unità immobiliare (appartamento) posta al piano terra, sita nel Comune di Taino, via Fabio Filzi n. 52, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TA fg. 5 mapp. 1900 sub. 503 piano T
categoria A/3 classe 5 vani 3 rendita € 185,92
- b)** unità immobiliare (appartamento) posta al piano primo e secondo, sita nel Comune di Taino, via Fabio Filzi n. 52, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:
sez. TA fg. 5 mapp. 1900 sub. 505 piano 1-2
categoria A/3 classe 5 vani 4,5 rendita € 278,89
- c)** unità immobiliare (box) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Taino, via Fabio Filzi n. 52, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:



sez. TA fg. 5 mapp. 1900 sub. 507 piano T-1
categoria C/6 classe 4 consistenza 75 mq rendita € 139,44

L'area sulla quale insiste l'edificio che ospita le unità immobiliari sopra descritte, è censita a Catasto Terreni del Comune di Taino, foglio 1, mappale 1900.

Confini dell'appartamento di cui al mapp. 1900 sub. 503 da nord in senso orario: altra unità immobiliare, area cortilizia comune con le altre unità, altra unità immobiliare, altra proprietà mapp. 1413.

Confini dell'appartamento di cui al mapp. 1900 sub. 505 da nord in senso orario: prospetto su via Fabio Filzi, altra unità immobiliare, prospetto su area cortilizia comune con le altre unità, altra unità immobiliare, altra proprietà mapp. 1413.

Confini del box di cui al mapp. 1900 sub. 507 da nord in senso orario: altra unità immobiliare, area cortilizia comune con le altre unità, altra unità immobiliare, altra proprietà mapp. 2735 e 1413.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

2 – Descrizione sommaria.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Taino in via Fabio Filzi n. 52.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio suddiviso in più unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale (appartamenti e box); non vi è la costituzione di condominio.

Il contesto in cui si trovano le unità è edificato ed urbanizzato.

Taino è un comune di circa 3.600 abitanti, che insieme alla frazione di Cheglio, si sviluppa lungo le prime alture o colline delle Prealpi Lombarde.

Il paese si trova nel Basso Verbano, sulla sponda sud-orientale del Lago Maggiore, da cui dista pochi chilometri, in particolare dove il Lago, che inizia



a mutare la sua morfologia, termina e sfocia nel Ticino.

Il suo territorio è circondato completamente solo da due comuni: Sesto Calende e Angera.

Taino può essere definito una splendida terrazza naturale sul Lago Maggiore. Dista circa 4 km da Angera, 7 km da Sesto Calende e 23 km da Gallarate; l'ingresso autostradale più vicino è l'autostrada A8/A26 (diramazione Gallarate-Gattico) con uscita Sesto Calende-Vergiate posta a circa 10 km. L'aerostazione più vicina è quella di Milano/Malpensa posta a circa 25 km. E' presente anche una stazione ferroviaria (Taino-Angera) posta sulla linea Novara-Pino.

Il Comune di Taino ospita un asilo nido, una scuola dell'infanzia e una scuola primaria, oltre alla biblioteca comunale.

Le strutture sanitarie sono in grado di garantire il servizio farmaceutico.

Il capoluogo provinciale, che dista circa 25 km, costituisce il principale punto di riferimento per tutte le necessità che non trovano soddisfazione sul posto.

3 – Stato di possesso.

Attualmente tutti i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà del soggetto debitore Sig.ra [REDACTED], sposata in regime di separazione dei beni. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate così occupate:

_ appartamento al piano terra identificato dal mapp. 1900 sub. 503 e box identificato dal mapp. 1900 sub. 507 occupate dalla stessa debitrice Sig.ra [REDACTED];

_ appartamento al piano primo e secondo identificato dal mapp. 1900 sub. 505 occupato dalla [REDACTED]; a seguito della richiesta dei contratti di affitto all'Agenzia delle Entrate è emerso che l'unità immobiliare è occupata dalla [REDACTED] in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 05/07/2021, registrato a Gavirate in data 09/07/2021 n. 2149 serie 3T. Durata del contratto anni 4 con decorrenza dal 01/09/2021 e



termine il 31/08/2025, tacitamente rinnovabile. Canone di locazione € 5.880,00 annuali (aggiornato ISTAT) escluse le spese condominiali equivalenti a € 120,00 annuali (vedasi contratto locazione allegato O).

Nella stima che segue ho attribuito all'appartamento un valore commerciale di € 96.358,50.

Il canone di affitto attuale è di circa €/anno 5.880,00, corrispondente a una redditività dell'immobile di circa il 6% prima delle tasse. Vista la congruità della rendita ritengo di non dover deprezzare il valore dell'immobile in ragione di una vendita con un contratto di locazione in corso.

Pertanto le unità immobiliari di cui al mappale 1900 sub. 503 (appartamento) e sub. 507 (box) possono considerarsi "libere al decreto di trasferimento" perché occupate dal soggetto debitore, mentre l'unità di cui al mappale 1900 sub. 505 deve considerarsi "occupata da terzi".

4 – Vincoli ed oneri giuridici

4.1 e 4.2 - Sommara indicazione dei vincoli sugli immobili pignorati.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
 - ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Dott. Enrico Somma in data 24/05/2011, rep. 209451/24641, iscritta a Varese in data 06/06/2011 ai n. 10191/2296, a favore di "Banca



Popolare di Bergamo S.p.a.” e [REDACTED] per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - verbale di pignoramento immobili in data 14/03/2023 rep. 758, trascritto a Varese in data 06/04/2023 ai n. 7186/4898 a favore di “Groggu Spv S.r.l.” e con [REDACTED] per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni) delle unità immobiliari oggetto della presente.

4.3 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Taino, si evince che la costruzione dei fabbricati che ospitano le unità immobiliari oggetto della presente è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Più precisamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 2 rilasciato dal Comune di Taino in data 18/01/1956 per adattare e costruire parzialmente un fabbricato di abitazione;
- Nulla Osta di costruzione rilasciato dal Comune di Taino in data 24/05/1961 per ampliare il fabbricato esistente;
- Nulla Osta di costruzione rilasciato dal Comune di Taino in data 28/11/1963 per la costruzione di un ripostiglio;
- Denuncia di Inizio Attività n. 63/2006 presentata in data 05/05/2006 per manutenzione straordinaria e rifacimento della copertura;
- Permesso di Costruire n. 88/2006 rilasciato in data 23/06/2006 per recupero a fini abitativi di sottotetto esistente ai sensi della L.R. 12/05;
- Permesso di Costruire n. 154/2006 rilasciato in data 17/01/2007 per variante in c.o. alla P.E. n. 88/2006 per recupero a fini abitativi di sottotetto esistente ai sensi della L.R. 12/05;



- Permesso di Costruire n. 87/2007 rilasciato in data 21/08/2007 per variante in c.o. alla P.E. n. 88/2006 per recupero a fini abitativi di sottotetto esistente ai sensi della L.R. 12/05;
- Agibilità rilasciata in data 08/06/2009 in riferimento alle pratiche n. 88/2006, n. 154/2006, n. 87/2007;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera n. 63/E/2017 presentata in data 18/07/2017 per rifacimento manto di copertura.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che le unità immobiliari di cui al mapp. 1900 sub. 503, 505 e 507 sono **urbanisticamente conformi** a quanto depositato presso il Comune di Taino; nonostante all'interno dell'unità di cui al sub. 505 sia stata ricavata all'interno della camera posta al piano secondo una quinta in cartongesso di facile rimozione a costi sicuramente inferiori a quelli necessari ad una pratica di sanatoria.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Taino, il mappale su cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente è a cavallo della "zona a rischio archeologico" (vedasi allegato F – stralcio tavola PR 3 aree soggette a vincoli).

Conformità catastale:

Le schede catastali che identificano le unità immobiliari oggetto della presente sono **catastalmente conformi**, nonostante la piccola modifica consistente nella realizzazione di una quinta in cartongesso nel locale posto al piano secondo dell'unità immobiliare di cui al sub. 505, in quanto ininfluenza al fine della determinazione della rendita.

Da precisare che l'estratto di mappa riporta una sagoma dell'edificio errata (manca la porzione sud di edificio dove sono posti i box), nonostante gli stessi siano correttamente accatastrati a Catasto Fabbricati, e quindi, sotto il profilo catastale, liberamente vendibili.



Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: non indispensabile

Attestato Prestazione Energetica (APE): è stata effettuata la ricerca degli identificativi delle unità immobiliari destinate ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare di cui al sub. 503 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 12125-000065/14 registrato in data 21/10/2014, valido fino al 21/10/2024, mentre l'unità immobiliare di cui al sub. 505 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 12125-000066/14 registrato in data 21/10/2014, valido fino al 21/10/2024.

4.4 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 06 novembre 2023, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico della Sig.ra [REDACTED]; a carico della [REDACTED] iscritto il procedimento n. 3379/2019 in data 28/10/2019 (vedasi allegato N).

5 – Spese condominiali.

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

6 – Provenienza.

I beni pignorati sono pervenuti in proprietà alla Sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà come di seguito specificato:

- al ventennio, i fabbricati rurali che hanno costituito l'area di sedime del fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto, era di proprietà del

[REDACTED]



confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2022 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Taino) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo o ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate libere per quanto riguarda l'appartamento di cui al sub. 503 ed il box di cui al sub. 507, mentre l'appartamento di cui al sub. 505 è risultato occupato in forza di contratto di locazione valido.

Per questo motivo alle unità immobiliari di cui al sub. 503 e 507 non attribuirò nessuna diminuzione di valore in funzione dello stato di occupazione; per l'unità di cui al sub. 505, locata a terzi, visto il contratto di affitto che valorizza l'immobile con una redditività di circa il 6% rispetto al valore commerciale, ritengo la redditività congrua, motivo per il quale non ritengo di dover attribuire all'unità immobiliare altra riduzione di valore.



LOTTO 1 - (appartamento identificato dalla lettera "a") mappale 1900 sub. 503 + (box identificato dalla lettera "C") mappale 1900 sub. 507

Oggetto della presente sono due unità immobiliari facenti parte di un edificio a C, composto da più unità immobiliari tutte a destinazione residenziale (appartamenti e pertinenze), non costituite in condominio, ubicate in Taino, via Fabio Filzi n. 52; le unità immobiliari sono costituite da un appartamento posto al piano terra e da un box posto al piano terra; il cortile interno è comune a tutte le unità immobiliari.

L'ingresso che conduce all'area cortilizia comune può avvenire tramite cancello carraio o pedonale, entrambi del tipo elettrificato; dall'area comune si può accedere direttamente alle unità immobiliari poste al piano terra, tra cui quelle oggetto della presente.

L'appartamento posto al piano terra ha altezza interna pari a m 2,70, ed è composto, con riferimento al sopralluogo effettuato da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera.

La caldaia è posta nell'angolo nord-est del locale soggiorno/angolo cottura. Il box posto al piano terra ha altezza interna pari a m 3,65 ed anche se singolo, essendo di grandi dimensioni consente il parcheggio di due automobili.

L'edificio è del tipo tradizionale realizzato con struttura in muratura portante, manto di copertura in tegole, canali in rame, solai in laterocemento.

L'impianto elettrico, l'impianto a gas e l'impianto idrotermosanitario, paiono conformi alla normativa vigente all'epoca di ristrutturazione (anno 2008) e sono dotati delle certificazioni di conformità (allegati all'agibilità).

Per quanto riguarda l'unità abitativa, la porta di ingresso è in legno e vetro, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno doppio vetro dotati di persiane in legno, i plafoni orizzontali e le pareti verticali sono in intonaco civile, con rivestimento ceramico nel bagno e nella cottura sulla parete attrezzata, i pavimenti interni sono in monocottura.

Per quanto riguarda il box, le pareti perimetrali ed i plafoni orizzontali sono



intonacati al civile, la pavimentazione è in battuto di cls e la basculante è in legno.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone, in funzione della vetustà, condizioni di manutenzione.

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano terra, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 61,45 residenziali.

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2022 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B";"
- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione";
- per immobili abitabili in buono stato intende "immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione";
- per immobili da ristrutturare intende "immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA

unità abitativa di cui al mapp. 1900 sub. 503 + box di cui al mapp. 1900 sub. 507

$61,45 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 58.377,50 \text{ €}$ (unità abitativa)

n. 1 box (singolo) $\times \text{€ } 10.000,00 \times 2 = \text{€ } 20.000,00$ (box)

TOTALE € 78.377,50

LOTTO 2 - (appartamento identificato dalla lettera "b") mappale 1900 sub. 505

Oggetto della presente è un'unità immobiliare facente parte di un edificio a C, composto da più unità immobiliari tutte a destinazione residenziale (appartamenti e pertinenze), non costituite in condominio, ubicate in Taino, via Fabio Filzi n. 52; l'unità immobiliare è un appartamento posto al piano primo e secondo; il cortile interno è comune a tutte le unità immobiliari.

L'ingresso che conduce all'area cortilizia comune può avvenire tramite cancello carraio o pedonale, entrambi del tipo elettrificato; sull'area comune è posta una scala a chiocciola che conduce ai balconi del piano primo da cui si può accedere direttamente alle unità immobiliari aventi accesso da tale piano, tra cui quella oggetto della presente.

L'appartamento posto al piano primo e secondo ha altezza interna pari a m 2,75 al piano primo, mentre il piano secondo ha tetto a vista con altezza al colmo pari a m 3,15 e all'imposta pari a m 1,65; è composto, con riferimento al sopralluogo effettuato, al piano primo da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una scala interna che collega i due piani e due balconi, mentre al piano secondo (sottotetto) da una camera, un bagno, un disimpegno ed una cabina armadio.

La caldaia è posta sulla parete nord dell'angolo cottura.

L'edificio è del tipo tradizionale realizzato con struttura in muratura portante, manto di copertura in tegole, canali in rame, solai in laterocemento.

L'impianto elettrico, l'impianto a gas e l'impianto idrotermosanitario, paiono



conformi alla normativa vigente all'epoca di ristrutturazione (anno 2008) e sono dotati delle certificazioni di conformità (allegati all'agibilità).

Per quanto riguarda l'unità abitativa, la porta di ingresso è in legno e vetro, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno doppio vetro dotati di persiane in legno, i plafoni orizzontali e le pareti verticali sono in intonaco civile (la porzione posta al piano secondo avente tetto a vista è perlinate), con rivestimento ceramico nel bagno e nella cottura sulla parete attrezzata, i pavimenti interni sono in monocottura.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone, in funzione della vetustà, condizioni di manutenzione.

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano primo e secondo, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 99,40 residenziali e a mq 6,75 a balcone.

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2022 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B";"
- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione";



- per immobili abitabili in buono stato intende “immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;
- per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare di cui trattasi nella fascia di prezzo attribuita alla “categoria” abitabili in buono stato, in quanto l'unità immobiliare è stata ristrutturata da poco più di 15 anni.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità abitativa, in Taino, pari a quello massimo censito per gli immobili abitabili in buono stato che indico in €/mq 950,00.

Le tabelle OMI (anno 2023 – semestre 1) per il Comune di Taino - zona centrale, riportano un valore per le abitazioni civili da un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00; pertanto il valore da me sopra espresso è congruo anche con le tabelle OMI.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

superficie locali principali (unità abitativa)	mq	99,40 x 1,00=	mq	99,40
balconi comunicanti	mq	6,75 x 0,30=	mq	2,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				= mq 101,43



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA

unità abitativa di cui al mapp. 1900 sub. 505

101,43 mq x 950,00 €/mq = 96.358,50 €

TOTALE € 96.358,50

Adeguamenti e correzioni della stima

- Non ritengo di attribuire ai beni una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto i beni hanno più di 10 anni e dei vizi, sotto il profilo urbanistico, terrò conto nei punti successivi.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano occupate dallo stesso soggetto debitore per quanto riguarda i sub. 503 e 507, e locata a terzi, con contratto registrato, per quanto riguarda il sub. 505. Il contratto di affitto valorizza l'immobile con una redditività di circa il 6% rispetto al valore commerciale, redditività congrua; per tale motivo non ritengo di dover attribuire all'unità immobiliare altra riduzione di valore.
Pertanto non attribuirò nessun minor valore in funzione dello stato di occupazione per nessuna unità pignorata.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- I beni oggetto di pignoramento non necessitano di regolarizzazione urbanistica-catastale.

9 – Valutazione complessiva del bene.

Di seguito riporto la descrizione, lo stato di consistenza ed il valore dei beni pignorati sulla scorta di tutto quanto sopra menzionato.



LOTTO 1

- Unità immobiliare (appartamento) posta al piano terra, sita nel Comune di Taino, via Fabio Filzi n. 52, censita all'U.T.E. di Varese così come segue sez. TA fg. 5 mapp. 1900 sub. 503 piano T
categoria A/3 classe 5 vani 3 rendita € 185,92
- Unità immobiliare (box) posta al piano terra e primo, sita nel Comune di Taino, via Fabio Filzi n. 52, censita all'U.T.E. di Varese così come segue sez. TA fg. 5 mapp. 1900 sub. 507 piano T-1
categoria C/6 classe 4 consistenza 75 mq rendita € 139,44

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del lotto di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di **€ 78.500,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	78.377,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€	0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+€	122,50

LOTTO 2

- Unità immobiliare (appartamento) posta al piano primo e secondo, sita nel Comune di Taino, via Fabio Filzi n. 52, censita all'U.T.E. di Varese così come segue sez. TA fg. 5 mapp. 1900 sub. 505 piano 1-2
categoria A/3 classe 5 vani 4,5 rendita € 278,89



Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del lotto di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € **96.500,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	96.358,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€	0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+€	141,50

Prefigurando l'ipotesi richiesta dal G.E., ne deriva che:

LOTTO 1

il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad € **78.500,00**, così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	78.377,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€	0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+€	122,50



LOTTO 2

il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad **€ 96.500,00**, così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	96.358,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€	0,00
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+€	141,50

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il seguente importo economico:

€ 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00) così suddivisi per lotti:

LOTTO 1 € 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00)

LOTTO 2 € 96.500,00 (euro novantaseimilacinquecento/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente mediante invio P.E.C. all'Avv. Ilaria Barbierato e al debitore esecutato mediante raccomandata.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo



Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Taino;
- f** – estratto tavola dei vincoli P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio rep. 16240 del 06/12/1955 Notaio Dott. Andrea Giardini;
- l** – copia atto di provenienza rep. 192320 del 06/09/2007 Notaio Dott. Domenico Polito;
- m** – certificato di residenza, stato di famiglia ed estratto per sunto atto matrimonio [REDACTED];
- n** – estratto della Cancelleria Civile del Tribunale per cause pendenti;
- o** – contratto di locazione;
- p** – verbale di sopralluogo;
- q** – fac-simile APE;
- r** – avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali) trasmesse dal Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese);
- s** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente (tramite P.E.C.) e al debitore esecutato (tramite raccomandata) di copia della perizia.

