

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

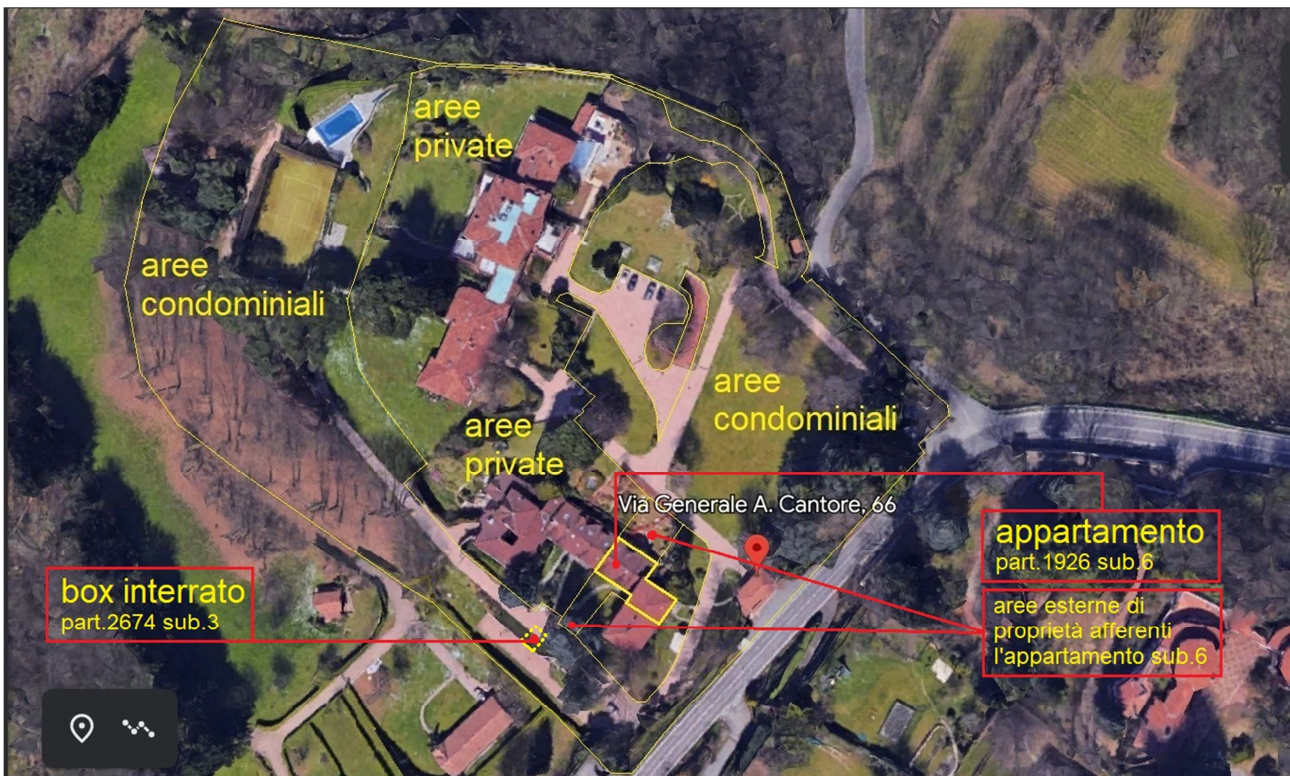


N° 88/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:  
**Dr. Giacomo PURICELLI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 (unico)**  
**Edificio in Varese**  
Via Generale Antonio Cantore, 66



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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Generale Antonio Cantore, 66 – Varese

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

**Categoria:** unità immobiliare in condominio con box auto e pertinenze esterne in proprietà e condominiali;

**Dati Catastali:** Urbano: foglio 4, particella 2674 sub.3  
particella 1926 sub.6

2. **Possesso (occupazione):** immobile libero da occupanti

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

4. **Creditori Iscritti:** [REDACTED]

5. **Comproprietari non esegutati:** 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		11/04/2002 - nn. 6964/4666		
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)	data di trascrizione		11/04/2002	17/05/2019
		beni		<b>tutti i beni pignorati</b> (per dettaglio vedi ALLEGATO A, B1)	
		ente rogante		Dott. Franca Bellorini Notaio	Corte d'Appello Milano
		n. gen.		6964	8898
		n. part.		4666	6046
note		compravendita	sentenza traslativa		
<b>C-D</b>	Verifiche presso l'UTC		eseguite in data 18/04/2023		
<b>E</b>	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		eseguite in data 13/04/2023		
<b>F</b>	spese di gestione ordinaria	consuntivo anno in corso	€ 6.579,92	a seguito di richiesta all'amministratore Victor Caravati (amministrazionestabilivarese@gmail.com tel: 3387349852) è stata ricevuta risposta di cui all'ALLEGATO B4	
		preventivo anno precedente			
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute		€ 3.335,42		
spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni		€ 2.031,45			
<b>G</b>	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	l'immobile risulta libero		
<b>H</b>	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	opposizione a precetto RG 969/2002		
<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	eseguito		
	o)	allegazione copia CTU per Garante	eseguito		
	p)	allegazione check-list		eseguito	
		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> identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile	<b>Box interrato</b>	unità immobiliare residenziale (in corso di ristrutturazione), con pertinenze e giardino di proprietà	terreni	Magazzino deposito	Area Urbana	Area da fabbricato demolito	Area Urbana	terreno	terreno			
			Enti comuni condominiali										
	millesimi condominiali	3,817	80,980										
	Piano	Piano seminterrato	Piano 1-2 (sottotetto)	T	Piano interrato	T		T					
	Foglio	4	4	4	4	6	9	6	9				
	Particella catastale (****)	<b>2674</b>	<b>1926 (*)</b>	<b>1921</b>	<b>1921</b>	<b>2555</b>	<b>1928 (**)</b>	<b>2432</b>	<b>2849 (**)</b>	<b>3138 (**)</b>			
	Sub	<b>3</b>	<b>6</b>	501, 504, 505, 506	<b>507</b>								
	Qualità Categoria	<b>C/6</b>	<b>C/6</b>	<b>bene comune non censibile</b>	<b>C/2</b>	<b>F/1</b>	Area da fabbricato demolito	<b>F/1</b>	seminativo arborato	seminativo arborato			
	Classe	9	10		5				3	3			
	Consistenza m <sup>2</sup>	29	141		21	195	60	95	130	118			
	dati di superficie: m <sup>2</sup>	34	134		29								
	Rendita	€ 140,79	€ 801,03			€ 37,96							
	Reddito agrario									€ 0,47	€ 0,43		
	Reddito dominicale									€ 0,67	€ 0,61		
	Coerenze	a corpo da nord in senso orario											
		AUI, terrapieno, AUI, area di manovra condominiale	sub.501, sub.529, AUI, sub.529, sub.501, sub.504, sub.535, AUI, sub.535	strada consorziale (privata), Via del Gaggio, Via Cantore, mapp. 2671, 2555, 2432,2349, 2759	terrapieno su tre lati, mappale 1921 sub.501	mapp.2432, mapp.1921 sub.505, mapp.1928 su tre lati, mapp.1921 sub.505, mapp.2671, 2670, 2672	mappale 1921 sub.505, mapp. 2555 su tre lati	mappale 1921 sub.506, 501, 505, mapp. 2555, 2672, Comune di Buguggiate: mapp.3138	Comune di Varese: mappale 1921 sub.501, sub.506, Comune di Buguggiate: mapp.3138	mappale 2849, Comune di Varese: mapp. 2432, Comune di Buguggiate mapp.3359, 3941, 3943			
	Ubicazione Comune	Varese							(***)	Buguggiate			
indirizzo	Via	Generale Antonio Cantore											
	numero civico	66	66	64	64	66	---	66					
regime imposizione IVA	normale												
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	2006	1970		1970									
diritto pignorato	piena proprietà												
(****)	se non diversamente indicato il numero del mappale è riferito al Catasto Urbano (NCEU)												
(***)	Il mappale è censito anche al catasto terreni al foglio 9 nel Comune di Varese Sezione Capolago come Ente Urbano												
(**)	la numerazione del mappale/particella è riferita al Catasto Terreni												
(*)	Il mappale/particella risulta graffato con: part. 1921 sub. 538 + 535 (giardino di pertinenza di cui alla scheda VA0042332/2023) part. 1925 sub. 4												



		articolazione quesito	risposta al quesito	
		denominazione lotto	<b>1 (unico)</b>	
		tipologia immobile	unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione (villa), con box doppio interrato, pertinenze, giardino di proprietà e ampie aree condominiali	
<b>lettera b) del quesito "I"</b>  sommaria descrizione dei beni		mappale(*)	1926 sub. 6	
			2674 sub. 3	
		superficie comm.le	mq. 386	
		barriere architettoniche	esternamente e internamente all'unità immobiliare si riscontrano quote di livello non raggiungibili da persone che fanno uso di carrozzine per disabili. Non si riscontrano mezzi di sollevamento (ascensori/servoscala) pertanto l'accessibilità e anche la visitabilità risultano verificate solo mediante lavori di adeguamento il cui importo si stima essere forfettariamente di:	
			€ 10.000	
Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati		l'unità immobiliare è inserita in un condominio, situata al piano terra, è strutturata su due livelli. Si accede all'abitazione dal giardino sud di proprietà. Al primo piano troviamo locali accessori e bagni. Al piano terra è invece collocata sia la zona giorno che la zona notte con annesso bagni e locali . Si accede al piano sottotetto mediante una scala interna a chiocciola. Il box è invece raggiungibile attraverso strade e corselli comuni condominiali a poca distanza dal cancelletto di accesso al giardino. Gli immobili godono di ampie aree condominiali a prato tenute accuratamente, caratterizzate da percorsi pedonali di collegamento, siepi e piante ornamentali anche di alto fusto a carattere monumentale, un campo da tennis, una piscina m.7x13 ca. (vedi ALLEGATO C) e una elegante pensilina di accesso al condominio lungo la via Cantore di tutto rilievo.		
I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Azzate distante circa 1.500 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Gazzada Schianno a circa 2,5 Km (4 minuti di auto).				
(*)		Il mappale indicato in tabella si riferisce all'unità residenziale principale e al box che comprendono anche tutte le aree e le pertinenze condominiali.		



		articolazione quesito		risposta al quesito			
		denominazione lotto		<b>1</b>			
<b>lettera c)</b>	stato di possesso/godimento del bene immobile	soggetti che occupano/abitano l'immobile		debitori pignorati con familiari			
		comproprietari non eseguiti		nessuno			
		titolo vantato da terzi occupanti		-			
		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			
		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	14/10/2005	20/03/2007	09/12/2008	
			n. gen	29356	6493	26229	
			n. part.	6400	1482	16562	
			note	ipoteca volontaria	ipoteca volontaria	domanda giudiziale	
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	13/06/2022			
			n. gen	12585			
			n. part.	8875			
			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 verificata		
			edilizia		A seguito dei compiuti accessi comunali e del sopralluogo si dichiara che la regolarità edilizia potrà essere verificata solo a lavori ultimati		
			catastale		Non ancora conseguita potrà essere conseguita solo a lavori ultimati a seguito di aggiornamenti delle planimetrie, della mappa e della riformulazione delle rendite catastali (DOCFA)		
		agibilità abitabilità			Non ancora conseguita potrà essere conseguita solo a lavori ultimati ottemperando anche al deposito della documentazione statica di cui all'ALLEGATO B2		
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità			vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale V2 Ville e parchi di importanza testimoniale del tessuto della città giardino- Art. 27 NtA del PdR		
		costi di eventuali sanatorie o demolizioni delle parti abusive o opere per il ripristino			non si rileva necessità di sanatorie per opere di demolizione e/o ripristino		
<b>lettera g)</b>	APE Attestazione di Prestazione Energetica				mancante		
<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 subalterno				6	3	
	h max 2,74	1	alloggio piano terra		244,96		
	variabile h max 2,40	1	sottotetto abitabile		82,72		
	variabile h max 2,40	0,25	accessori e pertinenze già parametrizzate	sottotetto non abitabile		11,28	
	h 2,35	0,25	accessori e pertinenze già parametrizzate	box auto piano seminterrato			7,75
		0,1	0,01	accessori e pertinenze già parametrizzate	giardino di pertinenza 376,62	38,96	
continua	Superficie Comm.le ( mq.)				<b>377,92</b>	<b>7,75</b>	



		articolazione quesito	risposta al quesito
<b>lettera h)</b>		stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto
		normale	fondazioni
		normale	strutture verticali
		normale	solai
		ottimo	copertura
		normale	manto di copertura
			scale e ascensore
			barriere architettoniche
		ottimo	altre dotazioni
		finiture assenti	pareti esterne dell'edificio
			serramenti esterni
			serramenti interni
			servizi igienici
			porta ingresso
			tramezzature interne
			pavimenti rivestimenti
			plafoni
			scale interne alle stesse UU.II.
		conformità impianti / utenze	certificazione mancante
			certificazione mancante
	certificazione mancante		
continua			

**1 (unico)**

continue

muratura portante

laterocemento

legno a vista a falde inclinate

laterizio

non sono presenti scale comuni

accessibilità e visitabilità non verificata

box auto, aree esterne a giardino

intonacato da tinteggiare

mancanti

mancanti

mancano le ceramiche, le rubinetterie

mancante

muratura intonacata al civile manca tinteggiatura

presenti solo soglie e davanzali

intonacati al civile mancano le tinteggiature

vano esistente, manca ancora la scala interna per il raggiungimento del piano sottotetto

sottotraccia per tutti i locali. Mancano infilaggi, frutti, cablaggi, quadri

sottotraccia per acqua calda e fredda. Manca rubinetteria, generatore termico

manca generatore termico, caloriferi, impianto.





		articolazione quesito	risposta al quesito
<b>lettera h)</b>		denominazione lotto	<b>1 (unico)</b>
		denominazione subalterno	6,3
		Superficie Comm.le	mq <b>386</b>
		Valore medio OMI 2° semestre 2022 per civile abitazione in stato normale	€/m <sup>2</sup> 1.500
	COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	1,00
		Kz2 utenza	1,00
		Kz3 posizione	1,00
		Kz4 contesto	1,03
		Kc1 strutture	1,00
		Kc2 finiture	0,90
		Kc3 impianti	0,90
		Kc4 eco-sostenibilità	0,93
		Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	1,00
		Kt trasformazione	1,00
	Ka architettonico	1,00	
	Ku urbanistica	0,92	
		<b>Ktot</b>	<b>0,71</b>
	Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	€/m <sup>2</sup> <b>1.071</b>	
	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	<b>€ 413.000</b>	
	Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale e strutture non fisse e eventuali spese condominiali insolite (**)	<b>3%</b>	
<b>i)</b>	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)	<b>€ 400.600</b>	
<b>j)</b>	QUOTE PIGNORATE	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; display: inline-block;"></div> 1/2 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; display: inline-block;"></div> 1/2 mappale: 2674 sub.3, mappale 1926 sub.6 (*)	100%
		NCEU mappale 1921 sub: 501, 504, 505, 506, 507; NCEU mappale 2432; 2555; NCT mappale 1928; 2432; 2849; 3138	18,3%
		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
(*)	Il mappale risulta graffiato con:	part. 1921 sub. 538 + 535 (giardino di pertinenza di cui alla scheda VA0042332/2023) part. 1925 sub. 4	
(**)	Le spese condominiali insolite (se pervenute al CTU) sono riportate in dettaglio nell'ALLEGATO B4. La percentuale indicata è riferita allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali. Le spese riguardanti la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono state conteggiate all'interno del parametro Ku.		



## Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 28 marzo 2023, il C.T.U. si recava presso l’Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell’immobile pignorato ottenendo immediata copia di cui all’**ALLEGATO B1**.
- In data 13 aprile 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 18 aprile 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.
- In data 14 aprile 2023, il CTU richiedeva via e-mail all’amministratore Rag. Victor Caravati ([amministrazionestabilivarese@gmail.com](mailto:amministrazionestabilivarese@gmail.com) tel: 338 7349852) i dati inerenti l’amministrazione dell’immobile. La richiesta veniva reiterata in data 26 Aprile, facendo presente che in caso di mancata risposta entro il 29 Aprile la posizione amministrativa/contabile del debitore esecutato nei confronti del condominio, in mancanza di più concludenti riscontri, si sarebbe considerata regolare e senza previsioni di spese straordinarie. (**ALLEGATO B4**).
- 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.

**L**a 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 (Ville e villini) in condominio con box auto e posto auto scoperto** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.300 e 1.700 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. 1.500, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri meglio indicati nella lettera h) del quesito I.

Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

**N**ella comune e consolidata prassi di tecnica di valutazione di un immobile, è importante la disamina analitica della serie dei parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il valore di mercato. Essi sono qui di seguito puntualmente elencati:

- **Parametro zonale  $k_z$** , inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dal complesso di caratteristiche estrinseche che lo connotano quali:

➤  **$k_{z1}$  - l'ubicazione**: dipendente dalla centralità, o perifericità rispetto al più vicino nucleo della zona, nonché dipendenti dalla raggiungibilità in termini di tempo di percorrenza con o senza mezzi motorizzati.

➤  **$k_{z2}$  - l'utenza**, definita dall'esistenza e funzionalità della rete stradale e dalla sua agevole percorribilità (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (commercio, ospedali, stazioni ferroviarie ecc.) e dalle reti tecnologiche delle urbanizzazioni (rete: elettrica, idrica, fognaria, telefonica, di metanizzazione)

➤  **$k_{z3}$  - la posizione**, definita dall'insieme di caratteristiche climatiche e posizionali quali: esposizione relativa ai punti cardinali, giacitura, ventilazione, luminosità, soleggiamento, panoramicità, ecc.;

➤  **$k_{z4}$  - il contesto**, definito dall'insieme delle caratteristiche qualitative del contesto urbano quali: qualità dell'intorno, qualità della zona intesa come qualità architettonica e funzionale degli edifici adiacenti e/o di prossimità ecc.;

- **Parametro materico-qualitativo  $k_c$** , inteso nel senso della qualità architettonica e dei materiali con i quali è costituito il bene per i fabbricati o della qualità del soprassuolo per i terreni, dalla sua sistemazione e quindi dalle caratteristiche:

➤  **$k_c 1$  - strutturali**, relative alle condizioni statiche dell'edificio determinate dalla presenza o meno di quadri di dissesto e fessurativi delle strutture portanti e/o portate, lesioni, ecc. (per i terreni: la natura e il grado di fertilità del suolo);



➤  $k_c 2$  - *di finitura* e qualità, relative alla identificazione di manufatti e materiali presenti anche in relazione al loro stato di conservazione; (per i terreni: recinzioni, accessi, natura e qualità delle superfici quali pavimentazioni, colture e/o essenze arboree, materiali impiegati ecc.);

➤  $k_c 3$  - *impiantistiche*, relative alla identificazione delle principali dotazioni di impianti e al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica (per i terreni e gli spazi esterni: illuminazione, irrigazione, drenaggio, smaltimento acque meteoriche e reflue, ecc.).

➤  $k_c 4$  - *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 disposti di legge di natura urbanistico-edilizia, catastale ed energetica e della corretta e completa identificazione catastale.

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o



peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera 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  $M_{medio}$  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 applicando 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>€ 400.600</b>
------------------



## Note

- A seguito del sopralluogo il CTU ha potuto accertare che:
  - l'immobile destinato ad appartamento risulta ancora in ristrutturazione e il cantiere risulta inattivo;
  - le finiture (ad esclusione di soglie e davanzali e falsi-telai delle porte interne), i serramenti interni ed esterni sono del tutto mancanti, gli impianti sono per lo più mancanti (per i dettagli vedasi lettera "h" del quesito) e risultano incomplete anche le opere inerenti le aree esterne;
  - l'impianto catastale attuale è da aggiornare nelle planimetrie, nella mappa e nella riformulazione delle rendite catastali (DOCFA).
  - ancorché richiesto agli Uffici Comunali, manca il certificato di agibilità/abitabilità dell'U.I. a causa del mancato deposito della documentazione statica dell'edificio (C.A. e collaudo) e della predette incompletezze (Allegato B2).

I costi di tali oneri sono stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nei coefficienti parametrici di cui alla lettera "h" del quesito.

## 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

per i debitori pignorati;  
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 31 maggio 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

