

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n. 27/2023

promosso da [REDACTED]

e per essa quale procuratrice, [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice [REDACTED]

immobile sito a Varese in via Giuseppe Speroni 14 P.1

Il sottoscritto esperto di stima CTU [REDACTED], con studio ad Arcisate in via Libertà 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. [REDACTED] e a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. [REDACTED], e-mail [REDACTED] e pec [REDACTED], a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 12 agosto 2023 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con le presenti relazioni le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice

.....omissis.....

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

.BENE IMMOBILE SITO A VARESE IN VIA GIUSEPPE SPERONI 14 P.1

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, trattasi di immobile a destinazione ufficio composto da un'unità al piano primo, parte del condominio denominato "Amynthas".

Il fabbricato si trova nel centro di Varese.

- *indicazione del diritto di proprietà:*

[REDACTED]

[REDACTED], per 1/1 della piena proprietà.

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto:*

- *indirizzo:* Comune di Varese via Giuseppe Speroni 14 P.1;

- *superficie complessiva*: mq 75;
- *numero dei vani*: 2 (due) e servizio igienico;
- *estremi catastali*: censito al N.C.E.U. del Comune Amministrativo e Censuario di Varese, sezione VA, foglio 11, particella 16811 sub. 36, via Giuseppe Speroni 14 P.1, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 76 mq, rendita catastale € 728,20. Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (28/09/2023) lo studio è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/1971, data di costituzione, ad eccezione di un tavolato divisorio a separazione tra il locale studio e il disimpegno, presente nella scheda catastale ma non realizzato. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono alla visura catastale.
- Note catastali: dati derivanti da variazione del 16/01/2013 pratica n. VA0007185 in atti dal 16/01/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 2379, 1/2013).
- *confini*: AUI, vano scale comune B, AUI, vano scale comune A, AUI, prospetto su via Dandolo.
- *eventuali pertinenze e accessori*: /. (allegati A, C, E.1)
- *eventuali millesimi di parti comuni*: 19,73/1.000 per le spese di proprietà 20,69/1.000 per le spese generali, 13,25/1.000 per le spese di riscaldamento, 15,04/186,66 per le spese di ascensore sc.B+sc.A, 0,50/22,50 per le spese d'acqua, 20,69/833,162 per le spese di portineria, 20,69/195,63 per le spese per scala – no negozi (rif. preventivo ordinario 2022/2023). (allegati F).
- *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*: la vendita non è soggetta ad imposta IVA.
- *indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*: La costruzione del fabbricato condominiale è iniziata in data anteriore al 1967.
- *accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*

sostanza regolare, a parte la seguente difformità:

. tavolato divisorio, a separazione tra il locale studio e il disimpegno, presente nella scheda catastale e negli elaborati progettuali ma non allo stato dei luoghi;

Sarà necessario redigere una CILA in sanatoria. Il costo amministrativo della pratica in sanatoria corrisponde a una sanzione pari a € 1.000,00. I costi dei tecnici per la stesura e la presentazione della pratica sono pari a € 700,00.

b) sommaria descrizione del bene

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati:*

- *la tipologia del cespite, dello stabile e dell'area in cui si trova:* ufficio composto da due locali posto al primo piano del condominio denominato "Amynthas" con servizio portineria diurno.

Il complesso si trova nel centro di Varese, vicinanze Tribunale, città dotata di tutti i servizi, enti e uffici pubblici;

- *superficie commerciale:* mq. 75 (per i coefficienti e le superfici commerciali si fa riferimento al punto h).

- *composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene:* L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Speroni 14 tramite l'ingresso condominiale. Lo studio, localizzato al primo piano, è suddiviso in ingresso, due locali, antibagno e servizio igienico. Lo studio più grande presenta un boiserie anni '80 sia sulle pareti sia sul soffitto con scaffalature, armadi e armadietti integrati. Lo studio più piccolo ha solo la boiserie su una parete.

L'unità si presenta in uno buono stato di manutenzione.

- *avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche (precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima):* l'accesso all'abitazione avviene tramite l'ingresso condominiale a livello piano terra per poi proseguire con l'ascensore. Per adeguare eventualmente l'unità a portatori di handicap sarà necessario effettuare alcune modifiche al servizio igienico per renderlo facilmente accessibile. Il costo complessivo presunto di tali opere sarà di circa € 3.000,00. (*allegati A.2*)

c) stato di possesso del bene:

I beni in esame attualmente sono di proprietà del ██████████, sopra generalizzato, in forza di:

. atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, Pubblico Ufficiale: Notaio ██████████
██████████, Repertorio 76663 Raccolta 12358 del 21/12/2006, trascritto il 29/12/2006 ai numeri

di Reg. Part. 19631 e Reg. Gen. 32889. Unità negoziali: Comune di Varese al C.F. sezione VA foglio 11 part. 16811 sub 36. A favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/2 della proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà.

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] Repertorio 66238 Raccolta 6474 del 10/02/1998, trascritto il 11/02/1998 ai numeri di Reg. Part. 1047 e Reg. Gen. 1462. Unità negoziali: Comune di Varese al C.F. sezione VA foglio 11 part. 16811 sub 36. A favore [REDACTED], sopra generalizzato, e [REDACTED], sopra generalizzata, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà. (*allegati B.1, B.2.5, E.1 e E.2*).

- *con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*

- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore, [REDACTED], come studio professionale.*

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* Da una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano iscritte altre procedure a carico del [REDACTED], sopra generalizzato; comunicazione ricevuta in data 18/10/2023;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* /;

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* il [REDACTED], sopra generalizzato, risulta di stato libero per cessazione degli effetti civili del

matrimonio dalla [REDACTED] (rif. Sentenza del Tribunale di Varese, n. 1103/06 R.G. n. 2898/2006 in data 28/09/2006.

Il matrimonio era stato contratto in data 1 [REDACTED]. (allegati E.3);

- *altri pesi o limitazioni d'uso*: nessuno.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- *iscrizioni*:

a) ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con nota del 28/04/2008 Reg. Part. 1953 Reg. Gen. 9063, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 77898/13194 del 23/04/2008. Unità negoziali: Comune di Varese al C.F. sezione VA foglio 11 part. 16811 sub 36. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1, per un capitale di euro 160.000,00 e un importo totale di euro 288.000,00, durata 20 anni;

b) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con nota del 20/04/2022 Reg. Part. 1321 Reg. Gen. 8171, Pubblico Ufficiale: [REDACTED], Repertorio 7319/4822 del 06/04/2022. Unità negoziali: Comune di Varese al C.F. sezione VA foglio 11 part. 16811 sub 36. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/1, per un capitale di euro 80.485,11 e un importo totale di euro 160.970,22.

c) presso il Tribunale di Varese è stato depositato ricorso per intervento di agenzia delle entrate-riscossione per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, in persona del procuratore [REDACTED], per una somma di € 54.821,31 compresa gli accessori di legge, oltre gli interessi di mora maturandi nei confronti del debitore [REDACTED].

(allegati B, E.1 e E.4).

- *pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*:

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 17/03/2023, Reg. Part. 3670 Reg. Gen. 5502. Pubblico ufficiale: [REDACTED], Repertorio 3917 del 14/01/2023. Unità negoziali: Comune di Varese al C.F. sezione VA foglio 11 part. 16811 sub 36. A favore [REDACTED], [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di proprietà 1/1.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 194.261,97 oltre ad interessi e spese.

(allegati C e E.1).

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche:* Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Varese sono state reperite e/o confermate le autorizzazioni riportate nel punto a) (allegati D.1). Lo stato attuale risulta conforme al progetto approvato a parte quanto sopra specificato (rif. punto a).
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità:* non è emerso dall'accesso agli atti (rif. punto a) (allegato D.1.5).
- *potenzialità edificatorie del bene:* nessuna.
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa):* si fa riferimento al punto a)

g) attestazione di prestazione energetica (APE):

non presente in quanto scaduta

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;*

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. mq. comm.
Part. 16811 Sub. 36	P.1	studio professionale	75,00	1,00	75,00
<i>Superfici totali</i>			75,00		75,00

- *illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;*
- *Altezza netta interna:* piano primo H m 2.90.
- *Esposizione dell'immobile:* l'appartamento è esposto a sud per un fronte mentre i restati lati verso vano scale comune e altre unità immobiliari.
- *Stato di manutenzione:* l'unità si presenta in uno buono stato di manutenzione.

- Caratteristiche strutturali:

fondazioni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume in cemento armato;

strutture verticali – muri esterni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume in cemento armato e muratura;

solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali, si presume in latero-cemento;

copertura: non sono state effettuate ispezioni puntuali;

manto di copertura: piano.

scala condominiali d'accesso: si presume struttura in C.A.;

- Caratteristiche interne ed esterne:

muri interni: tavolati in laterizio in parte intonacati, in parte con tappezzeria e in parte con boiserie anni '80;

plafoni: in parte intonacati e in parte con boiserie anni '80;

scale interne: nessuna;

pavimentazione: moquette e piastrelle di ceramica nel servizio igienico;

porte interne: in legno, porta d'ingresso blindato;

serramenti: finestre di alluminio con vetri singoli, pvc nel servizio igienico, tapparelle probabilmente in pvc;

balconi/terrazze: nessuno;

muri esterni: cemento a visto.

- *segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi eventuali oneri o pesi, ecc.):*

Il saldo totale delle spese condominiali ordinarie non corrisposte risulta ad oggi di € 2.940,30 secondo il riparto preventivo ordinario 2022/2023, e € 453,61 per il riparto preventivo gestione lavori straordinari facciate 2022/2023. Complessivamente € 3.393,91 (*allegato E.5*).

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

elettrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

idrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

termico: centralizzato. Non è stato possibile effettuare prove per verificarne la funzionalità. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente.

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate:*

valore commerciale degli immobili di Varese via Giuseppe Speroni 14 P.1

PART.	PIANO	DESTINATIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. comm.	€/mq.	VALORE
Part. 16811 Sub. 36	P.1	ufficio	75,00	1,00	75,00	1.700,00	€ 127.500,00
<i>Totali (mq)</i>			75,00		75,00		
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE part. 16811 sub. 36							€ 127.500,00
incremento per parti comuni 4%							€ 5.100,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE							€ 132.600,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO							€ 133.000,00

Fonti d'informazione:

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Varese

Agenzia delle Entrate: Varese

Osservatorio del mercato immobiliare: www.agenziadelterritorio.it e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territori;

- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio:*

- spese condominiali insolute	€ 3.393,91
- spese per sanzione per CILA in sanatoria da depositare	€ 1.000,00
- spese di stesura e presentazione pratica edilizia (CILA) - indicative	€ 700,00
- spese di stesura e presentazione pratica catastale - indicative	€ 600,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

valore finale degli immobili di Varese via Sabotino 4

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 133.000,00
decurtazione per spese condominiali insolute	-€ 3.393,91
decurtazione per sanzione CILA in sanatoria	-€ 1.000,00
decurtazione per stesura e presentazione CILA	-€ 700,00
decurtazione per stesura e presentazione pratica catastale	-€ 600,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 127.306,09
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO	€ 127.300,00

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato: l'immobile non è divisibile.

Conclusioni

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 04 gennaio 2024

Con Osservanza

ELENCO ALLEGATI

A. DOCUMENTI CATASTALI

A.1 visura per storica sub. CF part. 16811 sub. 36

A.2 planimetria catastale CF part. 16811 sub. 36

A.3 estratto di mappa

B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

B.1 ispezioni per nome [REDACTED]

C. PIGNORAMENTO

C.1 atto di pignoramento .

C.2 nota di trascrizione pignoramento

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.1 pratiche edilizie comunali

D.1.1 richiesta rinnovo autorizzazione 1966

D.1.2 voltura alla società [REDACTED]

D.1.3 ultimazione lavori 1970

D.1.4 presentazione progetto in variante 1971

D.1.5 parere favorevole al rilascio dell'abitabilità comunale da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco 1977

D.1.6 SCIA gruppo termico copertura 2013

D.1.7 CIA terrazzo copertura 2014

E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

E.1 certificazione notarile

E.2 atto di provenienza.compravendita rep. 66238

E.3 atto di provenienza.cessione rep. 76663

E.4 estratti [REDACTED] (certificato di residenza storica, certificato di stato di famiglia, estratto atto di matrimonio)

E.5 ricorso per intervento Agenzia delle Entrate

F. DATI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

F.1 spese condominiali.gestione ordinario 2022-23

F.2 spese condominiali.gestione straord. 2022-23

G. FOTOGRAFIE

H. VERBALE SOPRALLUOGO

I. VARIE

I.1 identificativi catastali

I.2 relazioni peritali es. imm. 27/2023 senza dati personali

I.3 ricevute invio relazione alle parti

I.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati . [REDACTED]

I.3.2 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati . [REDACTED]