

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Maior SPV s.r.l.



N° 163/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)

Immobili in Arcisate (Va)

Via Alessandro Manzoni, 52



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



Bene in Arcisate
Lotto 1 (unico)
 Via A. Manzoni, snc

La seguente relazione viene **redatta secondo il modello in uso presso la sezione** (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato 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:

il Lotto 1 (unico) è composto dai seguenti immobili:

- **Particella 2127 sub. 501 - Abitazione di tipo popolare (A/4) sita a Arcisate via A. Manzoni snc** catastalmente disposta su due piani (T-1), con locali descritti e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Arcisate, come segue**: zona giorno al piano terra composta da ingresso, bagno, cucina e soggiorno con scala giorno che conduce ai locali accessori del piano primo composti da: sala giochi, ripostiglio, guardaroba, sgombero e lavanderia.
- **Particella 2127 sub. 4 – Abitazione di tipo popolare (A/4) sita a Arcisate via A. Manzoni snc** catastalmente disposta su un unico piano (T), con locali descritti e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Arcisate, come segue**: ingresso, bagno, due camere, soggiorno con angolo cottura.
- **Particella 6460 – locali adibiti a bar ristorante (C/1) sita a Arcisate via A. Manzoni snc** catastalmente disposta su un unico piano (T), con locali descritti e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Arcisate, come segue**: atrio, bar, ristorante, ripostiglio

Coerenze da nord:

Appartamento sub. 501: affaccio su mappale 6460 sui quattro lati

Appartamento sub. 4: affaccio su mappale 6460 sui quattro lati

Locali adibiti a bar ristorante: muro su terrapieno, scala comune, mappale 2127, mappale 6460

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] regime di comunione
- [REDACTED] regime di comunione

Pignoramento: trascritto a Varese in data 28/10/2022 ai nn. 22791/16164 per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a favore di "Maior SPV srl" con sede in Conegliano (TV) Cod.Fisc 04951650268 contro [REDACTED]

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione e Classamento:

- **particella 2127 sub. 501 come segue:**



Abitazione popolare: Comune di Arcisate (A371) Sez.Urb. AR - Fg. 4 - Particella 2127 - Subalterno 501 - Cat A/4 - Classe 3 - Consistenza vani 5,5 – Rendita € 161,91 - Dati di superficie: totale 105m², totale escluse aree scoperte* 105m² – Piano T-1

(*) 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

Annotazioni: - Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Indirizzo: Località Ronco n. SNC (in Comune e sulle mappe satellitari: Via A. Manzoni n°52)

Ultimo atto di aggiornamento: - variazione nel classamento del 27-06-2015 Pratica n. VA0107309 in atti dal 27/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51964.1/2015)

- **particella 2127 sub. 4 come segue:**

Abitazione popolare: Comune di Arcisate (A371) Sez.Urb. AR - Fg. 4 - Particella 2127 - Subalterno 4 - Cat A/4 - Classe 3 - Consistenza vani 5 – Rendita € 147,19 - Dati di superficie: totale 86m², totale escluse aree scoperte* 86m² – Piano S1

(*) 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

Annotazioni: - Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Indirizzo: Località Ronco n. SNC (in Comune e sulle mappe satellitari: Via A. Manzoni n°52)

Ultimo atto di aggiornamento - variazione nel classamento del 23-06-2015 Pratica n. VA0105764 in atti dal 23/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51707.1/2015)

- **particella 6460 come segue:**

Negoziobottega (ex Bar Ristorante): Comune di Arcisate (A371) Sez.Urb. AR - Fg. 4 - Particella 6460 - Cat C/1 - Classe 7 - Consistenza 261m² – Rendita € 4.893,07 - Dati di superficie: totale 267 – Piano T

Annotazioni: - Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Indirizzo: Località Ronco n. SNC (in Comune e sulle mappe satellitari: Via A. Manzoni n°52)

Ultimo atto di aggiornamento - variazione toponomastica del 8-07-2021 Pratica n. VA0077644 in atti dal 8/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24157.1/2021)

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (9.04.2024) **gli immobili in oggetto non sono risultati conformi** alle ultime schede catastali in atti al NCEU di cui all'**ALLEGATO B1 Arcisate** che riporta: per l'alloggio (A/4) sub.501 la data di presentazione del 27.06.2014, per l'alloggio (A/4) sub.4 la data di presentazione del 23.06.2014 e per il mappale 6460 (C/1) la data di presentazione del 18.06.1990



(**Allegato B1:** Visure, mappa e ultima scheda catastale in atti al NCEU estratti dallo scrivente in data 14.03.2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocati in area periferica/boschiva di Arcisate, gli immobili pignorati sono posti all'interno del mappale 6460 in zona collocata a nord-est del Laghetto Cicogna all'estremo nord dei confini amministrativi del Comune, in posizione dominante rispetto al paese, alle pendici sud del Parco delle cinque vette. La zona è a prevalente destinazione boschiva nella quale si collocano isolati fabbricati rurali preesistenti.

Area urbanistica:

La viabilità è rappresentata dalla Via Manzoni (strada non asfaltata nel tratto più a nord) con la quale è possibile raggiungere (a valle) i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico presenti nel nucleo storico. La zona è esclusa dalle trasformazioni edilizie e l'azzonamento è quello indicato nell'**ALLEGATO B3 Arcisate**.

Principali collegamenti pubblici:

Gli immobili pignorati risultano collegati dalla Via Manzoni. Il sistema di trasporto pubblico su gomma transita sulla S.S. 344. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Arcisate a circa 1,5 km. A circa 6 km si trova il confine italo svizzero di Porto Ceresio.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate nel centro di Arcisate a valle della via Manzoni e caratterizzate dall'offerta tipicamente di prossimità.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 9 aprile 2024 ad ore 12,00 a seguito di accordi con GIVG Varese. In tale occasione 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 Arcisate**.

Al momento del sopralluogo l'appartamento sub 501 è risultato al primo piano occupato dal pignorato, al Piano terra da parenti del pignorato così come il sub.4., il mappale 6460 è invece risultato libero da persone ma occupato da arredi di proprietà del pignorato.

- non risultano contratti di locazione per le unità pignorate.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in esame, sugli immobili identificati al punto 1.1. della presente CTU riferita al Lotto 1 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:

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** - iscritta in data 5/07/2016 ai nn. 10917/1799 derivante da Decreto ingiuntivo del 7/01/2016 numero di repertorio 21 emesso da Tribunale di Varese con sede a Varese.

A favore di:

"Banca Popolare di Bergamo SpA" con sede in Bergamo cod.fisc. 03034840169 (domicilio ipotecario eletto Banca Pop. Bergamo SpA Via V.Veneto Varese)

Contro:

[REDACTED] a di ½ - C.F.

Capitale 115.951,52 – Ipoteca € 144.900,00

- ✓ **Ipoteca Volontaria** –
Nessuna.
- ✓ **Ipoteca legale:**
Nessuna.

4.2.2 *Trascrizioni e Pignoramenti*

- ◆ **Pignoramento:** trascritto a Varese in data 28/10/2022 ai nn. 22791/16164 per la quota di ½ del diritto di proprietà a favore di "Maior SPV srl" con se-

[REDACTED]

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna

Misure penali:
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Le UU.II. pignorate fanno parte di un immobile dotato di parti comuni in cui ai sensi dell'art 1129 cod. civile non vi è l'obbligo di nomina di un amministratore. Non si riscontrano pertanto spese soggette a regime condominiale. Non sussistono pertanto situazioni debitorie pregresse provenienti da passate o future gestioni condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Le scale che collegano i piani del fabbricato pignorato risultano prive di sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici, pertanto l'accessibilità e la visitabilità degli alloggi collocati al piano primo e al piano seminterrato non risultano verificate.

Il costo per l'installazione di servoscala necessario all'eliminazione delle barriere



architettoniche degli alloggi pignorati è stimato in € 12.000, che tuttavia, come espressamente indicato nel quesito del GE, non viene portato in detrazione al valore di stima.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

Pur essendo gli immobili pignorati dotati di impianto di riscaldamento centralizzato non è stato reperito né presso l'UTC né presso il CURIT alcun Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo viene pertanto decurtato dal valore di stima.

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Poiché sono stati rilevati fabbricati abusivi non suscettibili di sanatorie edilizie, insistenti sul mappale 6460 pignorato, si evidenzia la necessità di regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia del Lotto 1 attraverso l'onere della messa in pristino dello stato dei luoghi attraverso inevitabili opere di demolizione e delle conseguenti spese tecniche per lo svolgimento delle pratiche amministrative. Essendo tale intervento edilizio un'incombenza che rimarrà a carico del futuro acquirente, si ritiene di portare le spese per tali oneri in detrazione al valore commerciale del Lotto 1.

In aggiunta a quanto sopra poiché sono stati rilevati materiali e anche arredi ingombranti all'interno (ma anche all'esterno) dell'immobile di cui al mappale 6460 che si ritengono da asportare e smaltire presso discariche autorizzate, e poiché tali spese di bonifica rimarranno a carico del futuro acquirente, si ritiene di portarle in detrazione al valore commerciale del Lotto 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'attuale possessore degli immobili coincide con il proprietario pignorato. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- F.

e
dei beni – in virtù dell'atto di acquisto del 14/12/1990 Numero di repertorio 14535
Notaio Giuseppe LEOTTA Ignazio trascritto il 9/01/1991 nn. 455 RG 388 RP da:

- [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per ½);
- [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per ½);

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per ½);
- [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per ½);

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:



Con richiesta datata 24 aprile 2024 il CTU richiedeva l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2 Arcisate**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3 Arcisate**), utili all'individuazione della proprietà pignorata. Come rinvenuto dagli uffici preposti, a seguito di ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state identificate le seguenti pratiche edilizie dalle quali emerge che il fabbricato è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967. La pratica edilizia più recente riguardante gli immobili pignorati risulta essere la seguente:

- P.E n. 1603 del 1978 C.E. rilasciata il 22 maggio 1981 (magazzino - ristorante)
- Agibilità magazzino dal 2 giugno 1981
- P.E. n. 576 del 1990 – risanamento conservativo edificio ad uso abitazione
- Opere interne art. 26 L.47/85 edificio ad uso abitazione - 6 agosto 1998
- P.E. n. 125 del 2005 – autorizzazione paesaggistica ristrutturazione magazzino/deposito

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo gli immobili pignorati sono risultati difformi dalle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1 Arcisate** e dai titoli edilizi di cui all'**ALLEGATO B2 Arcisate**. In particolare il sub. 501 risulta diviso in due U.I. distinte e autonome, collegate da scala interna fissa in C.A. a giorno resa tuttavia inservibile a causa della separazione fisica e materiale dei due piani (forometria del vano scala ripristinata/tappata), con distribuzione interna non conformi ai titoli edilizi. Inoltre si rileva la presenza di edifici privi di titoli edilizi (e ambientali) - quindi abusivi - non sanabili in quanto **non compatibili con i vigenti strumenti urbanistici**. In particolare tali edifici (privi di titolarità edilizia e per i quali occorre prevedere la loro demolizione al fine rientrare nelle condizioni di messa in pristino della naturalità dei luoghi) rientrano in area/ambito urbanistico in cui **non** è consentita la trasformazione urbanistica e gli interventi edilizi sono limitati a quanto descritto dal Piano delle Regole di cui all'**ALLEGATO B3 Arcisate**.



Descrizione delle UU.II. pignorate

Le unità immobiliari pignorate giacciono all'interno del mappale 6460 e (diversamente da quanto riportato nelle planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO B1 Arcisate**) sono tra loro aggregate in un complesso immobiliare costituito da tre alloggi sovrapposti in modalità pluripiano, con accessi indipendenti, a cui si aggiungono locali, depositi e magazzini collocati nel piano più basso, sulle cui planimetrie risultano ancora le diciture Bar-Ristorante. Il fabbricato pluripiano è infatti costituito da tre livelli ognuno dei quali è dotato di proprio accesso. L'U.I. censita al mappale 6460 risulta collocata al piano più basso del complesso immobiliare attorniato da locali destinati a magazzino (bar/ristorante) con superfici notevolmente ridotte rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali (che pertanto andrebbero aggiornate) in quanto l'attuale proprietario ha provveduto di sua sponte (senza permessi edilizi) a demolirne una parte consistente. L'impianto di riscaldamento (GPL) risulta centralizzato per tutte le U.I. dotato in prevalenza di radiatori in ghisa verniciata. La divisione del sub. 501 (priva di titoli edilizi) ha determinato la realizzazione di due alloggi con accesso autonomo e indipendente. Quello posto al primo piano (in sottotetto) è oggi raggiungibile da una scala esterna in acciaio a rampa unica rettilinea addossata alla parete sud-ovest del corpo di fabbrica, con pedate in granito grigio, per la quale – tuttavia - non sono stati riscontrati presso gli uffici comunali i necessari titoli edilizi. Considerato il regime vincolistico della zona su cui insistono i fabbricati, è infatti tutta da verificare la possibilità di trasformare i locali agibili ricavati in sottotetto, in locali autonomi e abitabili a tutti gli effetti, a causa delle ridotte altezze.

I fabbricati pignorati sono contornati dal mappale 6460, che risulta essere parte accessoria comune catastalmente legata alle UU.II. pignorate. Il mappale risulta recintato e l'accesso avviene da sud per mezzo di un cancello carraio del tutto autonomo rispetto agli accessi delle UU.II. adibite ad abitazione. Per tutto il mappale 6460 l'accesso carraio è garantito dalla strada comunale denominata Via Alessandro Manzoni. Essa risulta asfaltata solo per il tratto posto nelle vicinanze del nucleo storico dalla quale ha origine, ma salendo dal paese nelle vicinanze della proprietà pignorata la strada si trasforma in strada bianca, pertanto la preservazione delle caratteristiche di buona carrabilità vengono meno a causa del dilavamento procurato da eventi piovosi, che da tempo si manifestano con sempre maggiore intensità.

All'interno del mappale 6460 il CTU ha inoltre potuto rilevare la presenza di edifici di tipo fisso privi di titoli edilizi, quindi abusivi, non sanabili in quanto non compatibili con i vigenti strumenti urbanistici. In particolare tali edifici (privi di titolarità edilizia e per i quali occorre prevedere la loro demolizione (circa 1.750 mc. vpp) al fine rientrare nelle condizioni di messa in pristino della naturalità dei luoghi), rientrano in area/ambito urbanistico in cui non è consentita la trasformazione urbanistica.

Gli immobili pignorati risultano collegati dalla Via Manzoni. Il sistema di trasporto pubblico su gomma transita sulla S.S. 344. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Arcisate a circa 1,5 km. A circa 6 km si trova il confine italo svizzero di Porto Ceresio.

L'alloggio è posto al piano primo del fabbricato costituito da 2 piani fuori terra senza ascensore. Un magazzino posto al piano terra (sub. 2) e un deposito nel sottoscala completano la dotazione del lotto. L'accesso all'alloggio (sub.4) avviene dal vano scala comune che, al primo pianerottolo per mezzo di 5 ulteriori gradini e una porta con serratura di sicurezza, immette nell'atrio (costituito da un corridoio di disimpegno per il bagno) e nel soggiorno, con annesso angolo cottura, in cui si immette una camera e uno studio.



Ad esclusione del locale ripostiglio del piano primo in sottotetto tutti i locali destinati ad abitazione sono dotati di aerazione e illuminazione naturali dotati di serramenti esterni in legno con vetro camera e oscuramenti a persiane in legno a doppia anta. Le Pareti esterne sono intonacate al rustico ma prive di tinteggiatura.

I servizi igienici delle abitazioni sono dotati di ceramiche e sanitari in vetrochina bianca dotati di rubinetteria monocomando. Pareti e plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati.

Caratteristiche manutentive

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

| stato di conservazione e manutenzione | | strutture | Lotto 1 (unico) |
|---------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| parti comuni | In buono stato | fondazioni | comuni, continue in calcestruzzo armato |
| | | strutture verticali | muratura portante e calcestruzzo armato |
| | | solai | in laterocemento con intradosso intonacato e tinteggiato ed estradosso pavimentato |
| | | copertura | a falde inclinate |
| | | manto di copertura | in laterizio |
| | | scale e ascensore | scala esterna al primo piano in acciaio al piano interrato in C.A. Senza ascensore |
| | | barriere architettoniche | presenti nelle parti comuni (scale comuni senza ausili meccanici) |
| part private | in buono stato | pareti esterne dell'edificio | in muratura intonacata priva di tinteggiatura di finitura |
| | | altre dotazioni | locale caldaia e aree esterne comuni (mappale 6460) |
| | | serramenti esterni | con ante a doppio battente in legno con vetri doppi e persiane in legno colore naturale |
| | | serramenti interni | in legno tamburato senza specchiature (cieco) |
| | | servizi igienici | servizi delle abitazioni con ceramiche vetrochina bianca e doccia, dotate di miscelatori monocomando |
| | | porta ingresso | portoncino di sicurezza in legno tamburato cieco colore scuro con serratura di sicurezza. |
| | | pavimenti rivestimenti | Pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o parquet per tutti i locali d'abitazione. In ceramica per il magazzino |
| | | tramezzature interne | intonacate al civile e tinteggiate |
| | | plafoni | intonacati al civile e tinteggiati. |
| | | scale interne alle stesse UU.II. | scala interna al sub 501 presente ma inutilizzata a seguito di divisione dell'U.I. con riempimento forometria vano scala |
| conformità impianti/utenze | certificazioni non reperibili presso il Comune | impianto elettrico | sottotraccia con frutti e placche |
| | | impianto idrico & sanitario | sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia centralizzata |
| | | impianto termico & gas ... altro | caldaia centralizzata in locale seminterrato. |



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” dell'unità, è stata calcolata sulla base della planimetria catastale di cui all'**ALLEGATO B1 Arcisate**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| h. locali m. | 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 | | |
|---------------------------------------|--------|------|--|--------|------------|
| | | | | | |
| 3 | 1 | | mq. P.T magazzino (particella 6460) (ex bar ristorante) | 272,28 | 272,28 |
| 3 variabili | 1 | 0,5 | mq. particella 2127 sub. 501 (abitazione T-1) | 114 | 114,00 |
| 2,66 | 1 | | mq. particella 2127 sub. 4 (abitazione S1) | 76 | 76,00 |
| - - - | 0,1 | 0,01 | mq. area/ente comune (mappale 6460) | 2560 | 50,11 |
| Superficie Comm.le arrotondata al mq. | | | | | 512 |

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 2023**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:



- appartamento di tipo popolare (considerato in stato normale) un valore variabile tra 880 e 1.150 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. 1.015, 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 512 |
| Valore medio OMI 2° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale | | €/m ² 1.015 |
| COEFFICIENTI PARAMETRICI | Kz1 ubicazione | 0,90 |
| | Kz2 utenza | 0,92 |
| | Kz3 posizione | 0,95 |
| | Kz4 contesto | 0,92 |
| | Kc1 strutture | 1,00 |
| | Kc2 finiture | 1,05 |
| | Kc3 impianti | 0,98 |
| | Kc4 eco-sostenibilità | 0,95 |
| | Kf funzionalità | 0,95 |
| | Kt trasformazione | 0,95 |
| | Ka architettonico | 0,95 |
| Ktot | | 0,61 |
| Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato | | €/m ² 616 |
| Valutazione arrotondata alle centinaia di € | | € 315.500 |

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 € | | | € 315.500 |
| Decurtazioni di cui al punto 5. | Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse | | € 7.000,00 |
| | Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative | | € 70.000,00 |
| | Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (APE compresa) – indicative | | € 15.000,00 |
| | Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente | | € 0,00 |
| | Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali | | € 0,00 |
| | | | € 223.500,00 |
| quota del debitore | | quota pignorata 50% | € 55.875,00 |
| quota della comproprietaria non eseguita | | quota pignorata 0% | € 0,00 |
| 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: | | 10% | € 5.587,50 |
| totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato in difetto alle centinaia di euro) | | | € 50.200 |



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

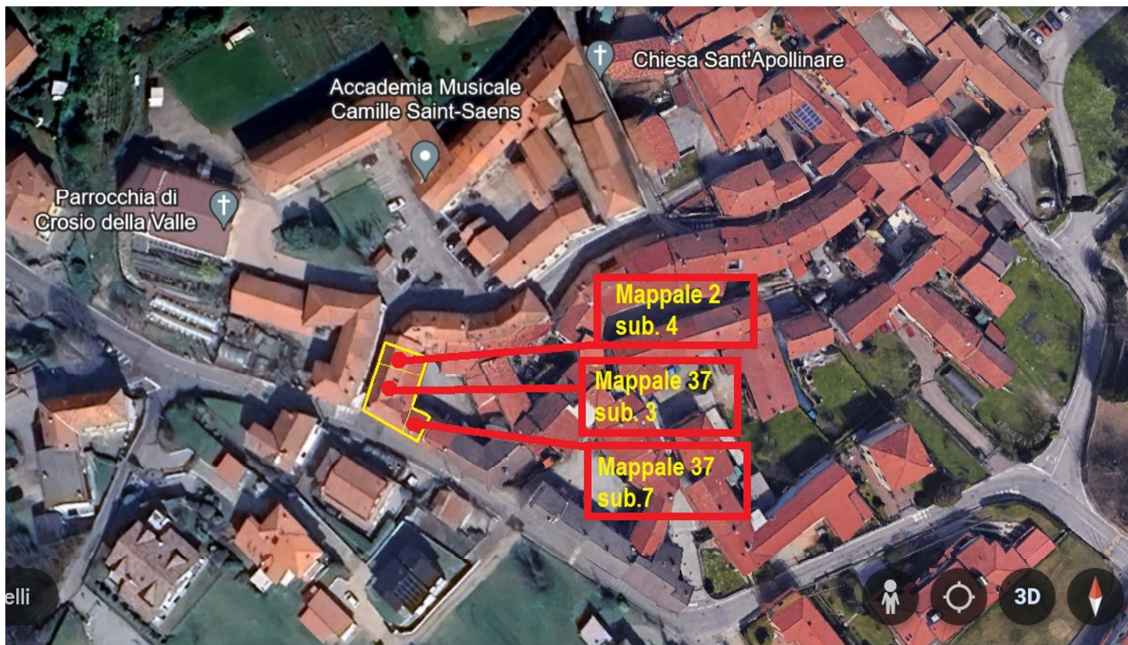
promossa da:
Maior SPV s.r.l.

contro:

N° 163/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 (unico)
Immobili in Crosio della Valle (Va)
Via Antonio Riva, 5



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via A. Riva, 5 – Crosio della Valle (VA)

Lotto: 2 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliari residenziali di tipo popolare con laboratorio per arti e mestieri

Dati Catastali: Urbano: foglio 4, particella 37 sub. 3 T

particella 37 sub. 7 T

particella 2 sub. 4 T

2. Possesso (occupazione):

libero da persone - occupato da arredi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

verificata

4. Creditori iscritti:

“Maior SPV srl” con sede in Conegliano (TV)

5. Comproprietari non esegutati (*)

[REDACTED]

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni (*):

verificata.

(*) Si rileva incongruenza tra l'atto di pignoramento in atti 23/08/2022 a firma dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] rep. 2856 e la successiva nota di trascrizione 22791/16164 del 28/10/2022 in atti. Nell'atto datato 23/08/2022 il pignoramento risulta contro [REDACTED] (a entrambe notificato), mentre nella nota di trascrizione il pignoramento risulta solo contro [REDACTED]



Bene in Crosio della Valle
Lotto 2 (unico)
 Via A. Riva, 5

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

LOTTO 2 (unico)

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

il Lotto 2 (unico) è composto dai seguenti immobili:

- **Particella 37 sub. 3 - Abitazione popolare (A/4) sita a Crosio della Valle Via A. Riva 11** catastalmente disposta su un unico piano (T), con locali censiti e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Crosio**, come segue: ingresso, bagno, camera, cucina in spazio aperto col soggiorno. A causa di recente riattamento, il soggiorno risulta - di fatto - annesso al sub 7, quest'ultimo censito (a parte) come laboratorio.
- **Particella 37 sub. 7 - Laboratorio per arti e mestieri (C/3) sito a Crosio della Valle via A. Riva 5** catastalmente disposta su un unico piano (T), con locale censito e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Crosio**, come segue: porzione di locale ad uso laboratorio. Causa recente riattamento, il subalterno risulta - di fatto - unito e comunicante col sub. 3, quest'ultimo censito (a parte) come abitazione.
- **Particella 2 sub. 4 - Abitazione popolare (A/4) sita a Crosio della Valle Via A. Riva 11** catastalmente disposta su un unico piano (T), con locali censiti e disposti come nella planimetria di cui **all'ALLEGATO B1 Crosio**, come segue: cucina con annessa porzione di locale. Causa recente riattamento il subalterno risulta - di fatto - un unico locale adibito a box auto/deposito con accesso dalla corte comune.

Coerenze da nord:

Particella 37 sub. 3: mappale 37 sub. 4, corte comune mappale 37 sub.1 (da cui si pratica l'accesso), mappale 37 sub.7, via Ing. G. Villa, via Prof. A. Riva/Sant'Apollinare

Particella 37 sub. 7: corte comune mappale 37 sub.1 (da cui si pratica l'accesso), mapp. 37 sub 501, mapp. 37 sub. 502, Via Ing. G. Villa, mappale 37 sub.3

Particella 2 sub.4: mappale 37 sub.503, mappale 2 sub.502, corte comune mappale 2 sub.501 (da cui si pratica l'accesso),mappale 37 sub.3, via Prof. A. Riva/Sant'Apollinare

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] regime di comunione

- [REDACTED] regime di comunione

Pignoramento: trascritto a Varese in data 28/10/2022 ai nn. 22791/16164 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di "Maior SPV srl" con sede in Conegliano (TV)



Cod.Fisc 04951650268 c **1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione e Classamento:****- particella 37 sub. 3 come segue:**

Abitazione popolare: Comune di Crosio della Valle (D185) - Fg. 4 - Particella 37 - Subalterno 3 – Cat. A/4 - Classe 5 - Consistenza vani 3,5 – Rendita € 121,11 - Dati di superficie: totale 71m², totale escluse aree scoperte* 71m² – Piano T

(*) 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

Indirizzo: Via Antonio Riva n. 11

Ultimo atto di aggiornamento: - variazione Toponomastica del 2-03-2011 Pratica n. VA0188402 in atti dal 2/03/2011 VARIAZIONE DI Toponomastica richiesta dal Comune (n. 108373.1/2011)

- particella 37 sub. 7 come segue:

Laboratorio per arti e mestieri: Comune di Crosio della Valle (D185) - Fg. 4 - Particella 37 - Subalterno 7 – Cat. C/3 - Classe 5 - Consistenza 13 m² – Rendita € 18,13 - Dati di superficie: totale 17m² – Piano T

Indirizzo: Via Antonio Riva n. 5

Ultimo atto di aggiornamento - variazione Toponomastica del 2-03-2011 Pratica n. VA0188430 in atti dal 2/03/2011 VARIAZIONE DI Toponomastica richiesta dal Comune (n. 108397.1/2011)

Annotazioni: - Classamento e rendita validati

- particella 2 sub. 4 come segue:

Abitazione popolare: Comune di Crosio della Valle (D185) - Fg. 4 - Particella 2 - Subalterno 4 – Cat. A/4 - Classe 5 - Consistenza vani 1 – Rendita € 34,60 - Dati di superficie: totale 20m², totale escluse aree scoperte* 20m² – Piano T

(*) 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

Annotazioni: - Classamento e rendita validati

Indirizzo: Via Antonio Riva n. 5

Ultimo atto di aggiornamento - variazione toponomastica del 2-03-2011 Pratica n. VA0188433 in atti dal 2/03/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA richiesta dal Comune (n. 108400.1/2011)

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15.04.2024) **gli immobili in oggetto non sono risultati conformi** alle ultime schede catastali in atti al NCEU di cui all'**ALLEGATO B1 Crosio** che riporta: per l'alloggio (A/4) sub.3 la data di presentazione del 12.12.1986, per l'alloggio (A/4) sub.7 la data di presentazione del 22.02.2001 e per il mappale 2 (A/4) la data di presentazione del 23.02.2001



(**Allegato B1**: Visure, mappa e ultima scheda catastale in atti al NCEU estratti dallo scrivente in data 14.03.2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocati in area centrale del paese di Crosio della Valle, gli immobili pignorati sono posti all'interno dell'edificio a corte identificato coi mappali 37 e 2 all'interno ovest del ring formato dalle vie Villa, IV Novembre e Sant'Appollinare. La zona è a prevalente destinazione residenziale nella quale si collocano edifici a corte come quello in esame.

Area urbanistica:

La zona entro cui si collocano i fabbricati pignorati è quella del nucleo di antica formazione. La Piazza Paolo VI collocata di fronte al portale di accesso carraio consente buone possibilità di parcheggio. Le trasformazioni edilizie e le modalità di intervento sono quelle indicate dall'azzonamento evidenziato nell'**ALLEGATO B3 Crosio**.

Principali collegamenti pubblici:

Attraverso il portale di accesso alla corte interna comune gli immobili pignorati hanno sbocco sulla Via Sant'Appollinare di fronte alla Piazza Paolo VI. Il sistema di trasporto pubblico extraurbano su gomma transita sulla S.P. 17 e la fermata più vicina è a circa 400 m. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno a circa 3 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali di prossimità più vicine sono collocate nel centro di Crosio della Valle, quelle della grande distribuzione lungo la S.P. 17.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 aprile 2024 ad ore 11,30 a seguito di accordi con GIVG Varese. In tale occasione 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 Crosio**.

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati sono risultati liberi da persone ma occupati da arredi di familiari del pignorato. Non risultano contratti di locazione per le unità pignorate.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in esame, sugli immobili identificati al punto 1.1. della presente CTU riferita al Lotto 2 risulta quanto segue:

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

- 4.1.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*
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 -** iscritta in data 5/07/2016 ai nn. 10917/1799 derivante da Decreto ingiuntivo del 7/01/2016 numero di repertorio 21 emesso da Tribunale di Varese con sede a Varese.

A favore di:

“Banca Popolare di Bergamo SpA” con sede in Bergamo cod.fisc. 03034840169 (domicilio ipotecario eletto Banca Pop. Bergamo SpA Via V.Veneto Varese)

Contro:

- [REDACTED] per la quota di ½ - C.F.

Capitale 115.951,52 – Ipoteca € 144.900,00

- ✓ **Ipoteca Volontaria –**
Nessuna.
- ✓ **Ipoteca legale:**
Nessuna.

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- ◆ **Pignoramento:** trascritto a Varese in data 28/10/2022 ai nn. 22791/16164 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di “Maior SPV srl” con sede in Conegliano (TV) Cod.Fisc 049516502 [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure penali:

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese scadute:**

Le UU.II. pignorate fanno parte di un immobile dotato di parti comuni in cui ai sensi dell'art 1129 cod. civile non vi è l'obbligo di nomina di un amministratore. Non si riscontrano pertanto spese soggette a regime condominiale. Non sussistono pertanto situazioni debitorie pregresse provenienti da passate o future gestioni condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

I locali pignorati sono collocati al piano terra pertanto l'accessibilità e la visitabilità risultano verificate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato reperito né presso l'UTC né presso il CURIT alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo agli immobili pignorati. I costi per tale incombenza vengono



pertanto approssimativamente stimati e decurtati dal valore di stima.

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Poiché sono stati rilevate difformità/incongruenze/disallineamenti tra lo stato di fatto delle UU.II. e le planimetrie catastali, si segnala la necessità di provvedere ad incaricare un tecnico abilitato che proceda allo svolgimento delle pratiche amministrative che riguardano l'aggiornamento presso il catasto e la regolarizzazione/sanatoria presso l'UTC del Comune. I costi per tali incombenze vengono pertanto approssimativamente stimati e decurtati dal valore di stima.

In aggiunta a quanto sopra poiché sono stati rilevati materiali e anche arredi ingombranti all'interno degli immobili pignorati che si ritengono da asportare e smaltire presso discariche autorizzate, e poiché tali spese di bonifica rimarranno a carico del futuro acquirente, si ritiene anch'esse di portarle in detrazione al valore commerciale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che la [REDACTED] risulta comproprietaria al 50% degli immobili pignorati ma non risulta parte pignorata. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella visura catastale e nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$
 - [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione ordinaria,
- in virtù dell'atto di acquisto del 16/07/2001 Numero di repertorio 39815 Notaio Giuseppe Massimo MINOLI trascritto il 20/07/2001 nn. 12481 RG, 8154 RP da:
- [REDACTED] per la particella 2 sub.4 proprietà per 1/1;
 - [REDACTED] per la particella 37 sub. 3 proprietà 1/1 e per la particella 37 sub.7 proprietà 1/3;
 - [REDACTED] per la particella 37 sub. 7 proprietà per 1/3;
 - [REDACTED] per la particella 37 sub. 7 proprietà per 1/3;

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] nata il [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1 della particella 2 sub.4);
- [REDACTED] nata il [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1 della particella 37 sub. 3, proprietà 1/3 della particella 37 sub.7);
- [REDACTED] nato il [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/3 della particella 37 sub. 7);
- [REDACTED] nata il [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/3 della particella 37 sub. 7);

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con richiesta datata 24 aprile 2024 il CTU richiedeva l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile



pignorato e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B2 Crosio**). A seguito del pagamento dei diritti per l'accesso agli atti, e del successivo accesso avvenuto il 21/06/2024, non è emersa alcuna pratica edilizia depositata per l'individuazione della proprietà pignorata.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo gli immobili pignorati sono risultati difformi dalle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1 Crosio** e privi di titoli edilizi. In particolare il sub. 7 risulta comprensivo di una porzione di locale appartenente ad altra U.I. ed anche la particella 2 sub. 4 risulta di fatto di destinazione e distribuzione diversa rispetto alla planimetria catastale.

L'area/ambito urbanistico in cui risultano inseriti gli immobili pignorati è quello descritto dal Piano delle Regole di cui all'**ALLEGATO B3 Crosio**.



Descrizione delle UU.II. pignorate

Le unità immobiliari pignorate sono inserite nel nucleo di antica formazione del centro storico del paese, all'interno mappale 37 e 2 del catasto fabbricati e (diversamente da quanto riportato nelle planimetrie catastali di cui all'**ALLEGATO B1 Crosio**) di fatto sono costituite da un unico alloggio (che unisce il sub.7 col sub.3 ma di cui non si rileva presso l'UTC alcun titolo edilizio) e il sub. 4 censito come cucina ma, come la documentazione fotografica mostra, di fatto destinato a box auto con accesso dalla basculante (non ancora posata) sulla corte comune. Le UU.II. pignorate si trovano tutte collocate al piano terra del fabbricato dal quale si pratica l'accesso, ed è di tutta evidenza il loro recente riattamento sia interno che esterno, di cui tuttavia non si riscontra presso l'UTC alcun titolo edilizio.

Le UU.II. pignorate sono agevolmente raggiungibili dalla rete stradale pubblica asfaltata. Attraverso il portale di accesso alla corte interna comune, caratterizzato da spallette e un arco ribassato in mattoni di laterizio a vista dalla pubblica strada, gli immobili pignorati hanno sbocco sulla Via Sant'Apollinare oltre la quale si trova Piazza Paolo V dotata di un parcheggio pubblico. Il sistema di trasporto pubblico extraurbano su gomma transita sulla S.P. 17 e la fermata più vicina è a circa 400 m. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno a circa 3 km.

Tutti i locali pignorati sono dotati di aerazione e illuminazione naturali, quelli destinati ad abitazione sono anche dotati di serramenti esterni in legno con vetro camera e oscuramenti a persiane in legno a doppia anta. Alla particella 2 sub 4 (Cucina trasformata in Box auto) non è ancora stata applicata la basculante e gli intonaci (sia interni che esterni) risultano privi di tinteggiatura. Le murature perimetrali risultano al piede caratterizzate da diffusi fenomeni di umidità capillare dalle fondazioni.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio (sub.3 + sub.7) risulta dotato di radiatori in ghisa verniciata (in acciaio per il bagno) con caldaia murale a gas collocata in cucina con Codice CURIT impianto: E92Z 1226 6570 8103. Non è stata tuttavia reperita l'ACE.

Il servizio igienico dell'alloggio è dotato di ceramiche e sanitari in vetrochina bianca dotati di rubinetteria monocomando. Pareti e plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati.



Caratteristiche manutentive

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

| stato di conservazione e manutenzione | | strutture | Lotto 2 (unico) |
|---------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| parti comuni | In buono stato | fondazioni | comuni, continue in calcestruzzo armato |
| | | strutture verticali | muratura portante e calcestruzzo armato |
| | | solai | in laterocemento con intradosso intonacato e tinteggiato ed estradosso pavimentato |
| | | copertura | a falde inclinate |
| | | manto di copertura | in laterizio |
| | | scale e ascensore | non sono previste scale per l'accesso alle UU.II. |
| | | barriere architettoniche | le UU.II. Sono risultate prive di barriere architettoniche ad esclusione delle soglie d'ingresso per il solo alloggio |
| part private | in buono stato | pareti esterne dell'edificio | in muratura intonacata priva di tinteggiatura di finitura |
| | | altre dotazioni | locale caldaia e aree esterne comuni (mappale 6460) |
| | | serramenti esterni | con ante a doppio battente in legno con vetri doppi e persiane in legno colore naturale dotati di griglie antintrusione |
| | | serramenti interni | in legno tamburato con e senza specchiature in vetro |
| | | servizi igienici | ceramiche vetrochina bianca con vasca, dotate di miscelatori monocomando |
| | | porta ingresso | portoncino di sicurezza in legno tamburato cieco colore scuro con serratura di sicurezza. |
| | | pavimenti rivestimenti | Pavimenti e rivestimenti in ceramica per tutti i locali d'abitazione. In gres p. per il box (ex cucina) |
| | | tramezzature interne | intonacate al civile e tinteggiate |
| | | plafoni | intonatati al civile e tinteggiati. |
| | | scale interne alle stesse UU.II. | non presenti |
| conformità impianti/utenze | certificazioni non reperibili presso il Comune | impianto elettrico | sottotraccia con frutti e placche |
| | | impianto idrico & sanitario | sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia murale a gas di rete |
| | | impianto termico & gas ... altro | caldaia murale a metano di tipo stagno collocata in cucina. |



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata sulla base della planimetria catastale di cui all’**ALLEGATO B1 Crosio**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| h. locali m. | 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 | | |
|---------------------------------------|--------|--|--------|------------|
| 2,7 | 1 | mq. mappale 2 sub.4 (ex cucina ora box PT) | 20,95 | 20,95 |
| 2,7 | 1 | mq. mappale 37 sub. 7, 3 (abitazione PT) | 103,26 | 103,26 |
| Superficie Comm.le arrotondata al mq. | | | | 124 |

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 2023**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.050 e 1.250 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. 1.150, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al



seguinte punto.

8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

| | | | |
|---|-----------------------|------------------|------------|
| denominazione lotto | | 2 (unico) | |
| Superficie Comm.le | | mq | 114 |
| Valore medio OMI 2° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale | | €/m ² | 1.150 |
| COEFFICIENTI PARAMETRICI | Kz1 ubicazione | 0,95 | |
| | Kz2 utenza | 0,95 | |
| | Kz3 posizione | 0,95 | |
| | Kz4 contesto | 0,95 | |
| | Kc1 strutture | 1,00 | |
| | Kc2 finiture | 1,05 | |
| | Kc3 impianti | 0,98 | |
| | Kc4 eco-sostenibilità | 0,95 | |
| | Kf funzionalità | 1,00 | |
| | Kt trasformazione | 1,00 | |
| | Ka architettonico | 0,98 | |
| Ktot | | 0,78 | |
| Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato | | €/m ² | 897 |
| Valutazione arrotondata alle centinaia di € | | € 101.900 | |

8.5 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 € | | | € 101.900 |
| Decurtazioni di cui al punto 5. | Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse | | € 2.000 |
| | Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative | | € 0,00 |
| | Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (APE compresa) – indicative | | € 6.000 |
| | Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente | | € 0,00 |
| | Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali | | € 0,00 |
| | | | € 93.900 |
| quota del debitore | | quota pignorata 1 | € 46.950 |
| quota della comproprietaria non eseguita | | quota pignorata 0 | € 0,00 |
| 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 in difetto alle centinaia di euro) | | | € 46.900 |



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Quadro complessivo

Lotto1 in Arcisate



Lotto2 in Crosio della Valle



Lotto3 in Cassano Valcuvia



| | |
|--|------------------|
| totale valore della quota pignorata relativa al lotto 1 (pag.13) | € 50.200 |
| totale valore della quota pignorata relativa al lotto 2 (pag. 26) | € 46.900 |
| totale valore della quota pignorata relativa al lotto 3 (pag.38) | € 39.000 |
| totale valore della quota pignorata relativa ai lotti: 1, 2, 3 ciascuno considerato non utilmente divisibile | € 136.100 |



8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 39 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:

| | |
|---|------------------------------------|
|  | <i>per il debitore pignorato:</i> |
|  | <i>per il creditore procedente</i> |

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, 10 agosto 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

