
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 40/2018

Giudice Delle Esecuzioni

Dott.ssa Flaminia D'ANGELO

RELAZIONE DECURTAZIONE VALORE

LOTTO 2 ORIGINARIA PERIZIA

Brusimpiano – via Abbiba

Tecnico incaricato: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoClg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE

1.0 - PREMESSE	pag. 2
1.1 - Informazioni generali	pag. 2
1.2 - Date	pag. 2
2.0 – QUESITO	pag. 3
2.1 - Indicazione del quesito	pag. 3
3.0 – OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
3.1 Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
4.0 RISPOSTA AL QUESITO	pag. 3
4.1 Verifica e rilievo dello stato dei luoghi	pag. 3
4.2 “ <i>indicare...l’eventuale decurtazione di valore per essere il lotto materialmente intercluso..</i> ”	pag. 6
5. CONCLUSIONI	pag. 7
6. ELENCO ALLEGATI	pag. 9



1. PREMESSE

1.1 - Informazioni generali

La relazione è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, nata a Varese il 28 settembre 1969, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1639, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1. La perizia è relativa al quesito inerente la determinazione di eventuale decurtazione di valore dell'immobile ricompreso nel Lotto 2 dell'originaria perizia estimativa a firma del geom. Angelo Filippini per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° R.G. 40/2018 del Tribunale di Varese.

Si premette inoltre che [redacted] quale creditore procedente nella presente procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 40/2018, per la quale il Giudice, in data 15.12.2021, ordinava l'introduzione di un giudizio di divisione essendo nella stessa ricompresi beni in comproprietà tra l'esecutato ed altri soggetti, per tramite dei propri legali, introduceva presso il Tribunale di Varese il giudizio per la divisione degli immobili in comproprietà tra [redacted] [redacted] RG n 726/2022, nel quale la sottoscritta veniva nominata CTU.

Poiché tale procedura riguardava anche alcuni dei beni oggetto della verifica di cui alla presente relazione, occorre precisare che nel corso delle operazioni peritali le parti coinvolte raggiungevano un accordo sottoscritto in data 15.02.2024.

1.2 - Date

L'incarico alla sottoscritta CTU è stato conferito dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Flaminia D'Angelo nell'udienza del 02.11.2023 visto il mancato riscontro alla richiesta di integrazione da parte del precedente perito geom. Angelo Filippini.

In data 27.11.2023 la sottoscritta CTU informava il Giudice in merito alle operazioni in corso di svolgimento e relative al giudizio di divisione RGn 726/2022 e alla eventuale opportunità di rivedere la formazione dei lotti proposti nella perizia estimativa della presente esecuzione nell'ottica di miglior rivalutazione degli stessi. Tale richiesta veniva riscontrata dal Giudice in data 29.11.2023 assegnando ulteriore termine di tre mesi.



In data 28.02.2024 il CTU informava il Giudice in merito all'intervenuto accordo tra le parti nel giudizio di divisione e richiedeva proroga dei termini per il deposito della presente relazione che il Giudice concedeva in data 07.03.2024.

In data 12.03.2024 il CTU eseguiva rilievo topografico al fine di determinare il tracciato dell'accesso all'immobile dalla pubblica via.

In data 24.04.2024 veniva depositata la perizia.

2. QUESITO

2.1 Indicazione del quesito

Nella già citata udienza del 02.11.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice assegnava al C.T.U. il compito di *“indicare in una integrazione alla propria perizia l'eventuale decurtazione di valore per essere il Lotto materialmente intercluso (non giuridicamente in quanto si ritiene che l'aggiudicatario potrà sempre accertare l'esistenza di una servitù di passo) entro 30 giorni”*. Il Giudice onerava inoltre il delegato *“a procedere con la vendita del LOTTO 2 dopo il deposito dell'esperto dell'integrazione richiesta”*.

Come già premesso la sottoscritta veniva nominata in sostituzione del precedente perito e quindi l'integrazione riguarda perizia predisposta da altro tecnico.

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Per espletare l'incarico è stato effettuato un sopralluogo per visionare i luoghi, è stato svolto rilievo fotografico e topografico con ausilio di stazione totale. Si è poi proceduto alla restituzione di quanto rilevato al fine di verificare il posizionamento dell'accesso all'immobile.

4. RISPOSTE AL QUESITO

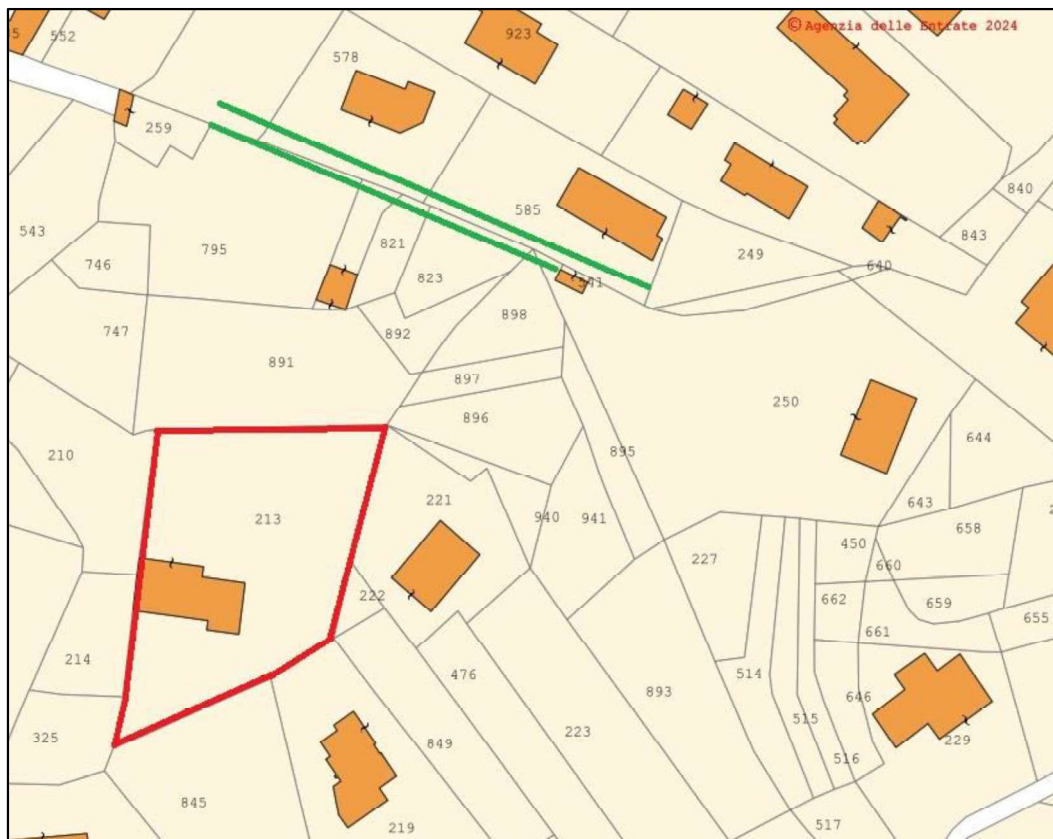
4.1 – Verifica e rilievo dello stato dei luoghi

Per poter comprendere quanto richiesto nel quesito è stato necessario un preventivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura. Secondo quanto previsto nella Perizia di stima a firma del perito a suo tempo nominato, geom. Angelo Filippini, il lotto 2 comprendeva il fabbricato di abitazione di cui al mappale 213 del foglio 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena. Dalla lettura dell'elaborato non si evince che l'immobile risulti materialmente inaccessibile



dalla pubblica via e che possa essere raggiunto solo tramite aree di altra proprietà. Sempre dalla lettura dell'elaborato risulta che il fabbricato è stato valutato € 397.000,00 senza distinzione tra il valore della nuda proprietà in € [redacted] e quello dell'usufrutto spettante a [redacted].

Nel corso del sopralluogo e dall'analisi delle risultanze del rilievo effettuato, si è potuto riscontrare che il fabbricato al mappale 213 non ha effettivamente diretto accesso dalla via Abbiba che peraltro non risulta nemmeno identificata in mappa come strada pubblica nell'ultimo tratto dal quale in realtà si accede all'immobile. Per meglio comprendere quanto verificato si riporta uno stralcio dell'estratto mappa interessato, nel quale viene contornato in tinta rossa il mappale 213 e indicato in tinta verde il presumibile tracciato dell'ultimo tratto della via Abbiba.



(stralcio estratto mappa)

Secondo il rilievo effettuato resosi necessario al fine di accertare l'effettivo tracciato dell'accesso e vista la restituzione dello stesso con relativa sovrapposizione alla mappa si è potuto desumere quanto segue:

- il fabbricato di abitazione di cui al lotto 2 dell'originaria perizia, risulta contornato da terreni ricompresi nel lotto 7 della suddetta perizia, che però in luogo risultano strettamente connessi al



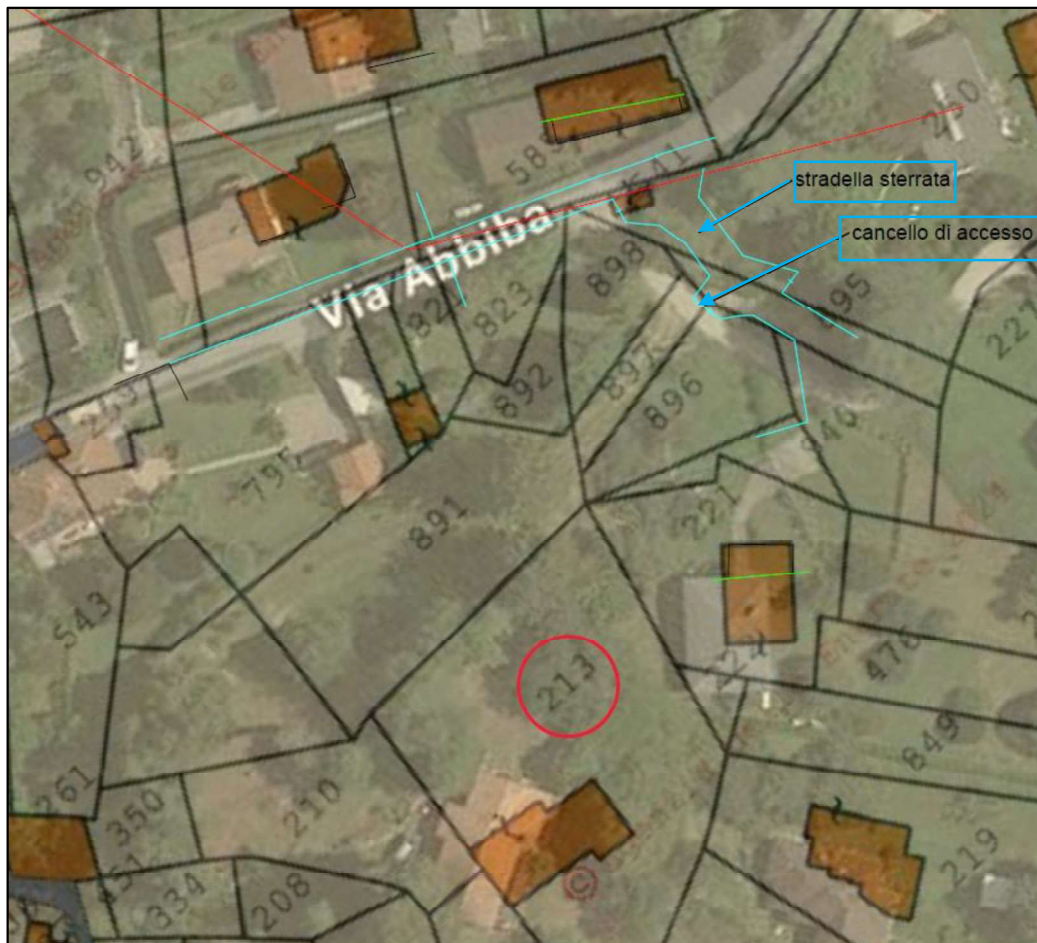
fabbricato tanto da essere materialmente recintati unitamente all'immobile abitativo e attraversati dalla strada di accesso allo stesso.

- la stradella sterrata che conduce dalla via Abbiba al cancello di accesso che porta al fabbricato abitativo di cui al mappale 213, si sviluppa sui mappali 250, 541, 895, 896 e 897 del foglio logico 9, reale 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena;

- il cancello di accesso al viale che conduce al suddetto fabbricato risulta posizionato sui mappali 896 e 897 del foglio logico 9, reale 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena;

- il tracciato della strada di accesso al fabbricato abitativo, che non è stata oggetto di puntuale rilievo, prima di raggiungere il mappale 213 risulta presumibilmente svilupparsi sui mappali 891, 896 e 897 e potrebbe anche interessare i mappali 210 e 747 sempre del foglio logico 9, reale 2 del Comune di Brusimpiano sezione Ardena;

A maggior chiarimento della situazione rilevata si riporta schema del rilievo sovrapposto alla mappa catastale dove in tinta azzurra sono indicate le esistenti recinzioni



A completamento delle ricerche svolte si precisano le intestazioni dei mappali interessati come risultanti dalla banca dati catastale:

- mappale 213 fabbricato [redacted] Usufrutto - [redacted] nudo proprietario
- eseguito
- mappale 250 di proprietà [redacted] per ½ e [redacted] per ½;
- mappale 541 di proprietà [redacted]
- mappali 210, 747, 891, 895, 896 e 897 di [redacted]

[redacted] Si precisa che a seguito dell'accordo transattivo relativo al Giudizio per divisione ereditaria RG n 726/2022 del Tribunale di Varese sottoscritto tra le parti in data 15.02.2024, i mappali sopra citati sono stati assegnati in proprietà esclusiva [redacted]

4.2 – Determinazione dell'“...eventuale decurtazione di valore per essere il lotto materialmente intercluso..”

Accertato quindi che l'accesso all'immobile abitativo di cui al mappale 213 avviene tramite proprietà di terzi e considerato quindi che sia da applicare una decurtazione al valore del fabbricato, si è proceduto con la valutazione relativa al deprezzamento applicabile al lotto 2 dell'originaria perizia di stima per la procedura esecutiva immobiliare.

Poiché come indicato dal Giudice nel quesito “l'aggiudicatario potrà sempre accertare l'esistenza di una servitù di passo” si ritiene che il deprezzamento dell'immobile possa essere ricondotto agli ipotetici costi relativi all'accertamento di tale servitù.

Tale operazione prevederebbe preliminarmente l'attivazione di una procedura di mediazione ai sensi del D.Lgs 28/2010 e ss.mm.ii. trattandosi di materia obbligatoria ai sensi dell'art. 5 del detto decreto, che porterebbe, secondo le informazioni assunte dalla sottoscritta, ai seguenti costi presumibili:

- Procedura con valore indeterminabile medio, nell' ipotesi di accordo € 1.725,08 comprensivi di spese di avvio, indennità primo incontro e aumento per raggiungimento dell'accordo secondo quanto previsto dal DM 150/2023, ai quali andranno aggiunte le spese legali in ambito stragiudiziale secondo i parametri del DM 55/2014 aggiornati al DM 147 del 13.08.2022, pari ad € 7.771,28, per un



totale pari ad € 9.496,36 arrotondabili ad € 9.500,00. A tale costo dovrebbe poi essere aggiunto quello della trascrizione dell'avvenuto accordo in mediazione ipotizzabile in circa € 2.500,00.

Nel caso in cui però l'accertamento della servitù non dovesse avvenire nel corso della procedura di mediazione con ad esito negativo della stessa e fosse quindi necessario un successivo giudizio, i costi presumibili risulterebbero:

- Procedura di mediazione con valore indeterminabile medio, nell' ipotesi di mancato accordo € 1.424,96 comprensivi di spese di avvio, indennità primo incontro e indennità mediazione secondo quanto previsto dal DM 150/2023, ai quali andranno aggiunte le spese legali in ambito stragiudiziale secondo i parametri del DM 55/2014 aggiornati al DM 147 del 13.08.2022 pari ad € 3.379,33, per un totale pari ad € 4.804,29 arrotondabili ad € 4.800,00;

- Attivazione giudizio per accertamento di servitù valore indeterminabile contributo unificato pari ad € 518,00 ai quali andranno aggiunte le spese legali in ambito civile, ai sensi del DM 147 del 13/08/2022, pari ad € 15.846,04, per un totale pari ad € 16.364,04 arrotondabili ad € 16.400,00 ai quali andrà sempre sommato il costo relativo agli adempimenti di trascrizione ipotizzabili in € 2.500,00.

Riepilogando quindi i costi ammonterebbero a:

- accertamento in ambito di mediazione € 12.000,00

- accertamento in giudizio di primo grado € 18.900,00

In considerazione poi che in entrambe le situazioni potrebbe rendersi necessaria la Consulenza Tecnica (in mediazione CTM o in giudizio CTU) con relativa nomina di Consulente Tecnico di parte, si stabilisce che il deprezzamento applicabile alla stima di cui al lotto 2 possa ritenersi pari ad € 25.000,00.

5. CONCLUSIONI

La presente perizia tecnica è stata elaborata e redatta dal C.T.U. tenendo conto della documentazione di cui ai fascicoli di parte, del sopralluogo, del rilievo strumentale eseguito e delle ricerche effettuate. Si è quindi proceduto al calcolo del deprezzamento richiesto da applicarsi al valore stimato dal precedente perito e tenendo però conto dell'esatto diritto spettante all'esecutato.



Si ricorda in ogni caso che, come già descritto nei precedenti paragrafi, la situazione delle proprietà oggetto dei lotti 2 e 7 dell'originaria perizia, peraltro formanti un unico ambito nello stato dei luoghi rilevato, ha subito alcune variazioni a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto tra le parti nel Giudizio RG n 726/2022 del Tribunale di Varese in fase di definizione.

Al quesito, il C.T.U. ha cercato di rispondere puntualmente, in modo da consegnare un elaborato che funga da supporto all'Illustrissimo Sig. Giudice, affrontando, nel miglior modo possibile, i punti contenuti nel quesito stesso.

Con Ossequi

Varese, 24 aprile 2024

Il C.T.U.

(geom. Claudia Caravati)



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Estratto mappa e visure catastali
- Allegato B – Rilievo strumentale
- Allegato C – Documentazione fotografica
- Allegato D – Ricerca Spese mediazione
- Allegato E – Ricerca Spese giudizio

