



██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████,

proprietà per 1/1.

Coerenze. Affaccio su via Roma, altra unità immobiliare (mappale 218), disimpegno comune, affaccio su cortile mappale 218 e altra unità immobiliare (mappale 222).

Nell'atto di provenienza si evince che unitamente all'unità immobiliare è stata trasferita la proporzionale quota di comproprietà che alla stessa compete sugli enti comuni del fabbricato condominiale del quale fa parte, enti comuni tali per uso, destinazione e legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile). Come meglio specificato a seguire, l'andito di accesso e la corte a piano terra sono enti comuni ad altre due unità immobiliari identificate con i subalterni 12 e 13 e l'immobile di cui al subalterno 17 ha solo il diritto di passo pedonale.

**Accertamenti edilizi e catastali**. L'immobile in oggetto è inserito in un fabbricato con epoca di costruzione antecedente alla prima Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942, ubicato nel centro storico di Viggiù, di fianco al palazzo municipale. A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'ufficio tecnico comunale di Viggiù ha messo a disposizione della scrivente CTU pratiche edilizie inerenti il bene in oggetto elencate nel punto F (pagine 4-6). Come meglio specificato a seguire, l'immobile risulta non avere conformità edilizia e catastale.

**B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile ad uso residenziale ricompreso in un complesso a tre piani fuori terra nel centro storico di Viggiù, a confine con il palazzo municipale. L'appartamento, ubicato al piano primo e composto da cucina, disimpegno, n.2 vani e bagno, ha accesso dalla via Roma n.8 attraverso un andito e una corte a piano terra (particella 218) che costituiscono enti comuni ad altre due unità immobiliari

identificate con i subalterni 12 e 13. Pertanto la corte stessa è gravata da servitù

di solo passo pedonale a favore dell'unità immobiliare in oggetto di cui al subalterno 17 (ex subalterni 14 e 15). Dal piano terra si accede all'appartamento attraverso un vano scala e un disimpegno comune con altre unità immobiliari.

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda al punto H (pagine 8-11).

L'accessibilità all'ingresso dell'immobile a soggetti diversamente abili non è possibile in quanto il bene è ubicato al piano primo in un complesso immobiliare privo di ascensore e servoscala.

#### **C. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo, avvenuto congiuntamente al custode giudiziario in data 04/07/2023 l'immobile era occupato dal debitore e dalla propria convivente.

#### **D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta quanto segue:

1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultate.

1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale.

Alla data dell'acquisto il debitore ha acquistato il bene per la quota 1/1 dichiarando di essere celibe.

1.3 Atti di asservimento urbanistico: non risultati.

1.4 Altre limitazioni d'uso: non risultati.

#### **E. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI**

**Iscrizioni ipotecarie.** Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta a Varese il 16/04/2007 ai n.8786/2202, atto del 20/03/2007, rep. n.71179/12197 a rogito Notaio ██████████ con sede in ████████, a

favore di ██████████ con sede in ██████████, C.F. ██████████ per la quota

1/1 in diritto di proprietà, a carico del debitore esecutato per quota di 1/1 in diritto di proprietà. Importo capitale euro 105.000,00 - Importo totale euro 315.000,00 - durata 20 anni - stipulazione contratto unico.

Nell'atto e nella nota il bene viene identificato al foglio catastale 18 poi variato in foglio 7 in data 25/05//2011 per bonifica identificativo catastale.

**Pignoramenti.** Atto Giudiziario del Tribunale di Varese per Verbale di Pignoramento Immobili del 09/03/2023 rep. n.389, trascritto a Varese il 04/04/2023 ai n.6942/4716 a favore di ██████████ con sede a ██████████, C.F. ██████████ per la quota 1/1 in diritto di proprietà contro il debitore esecutato per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

**F. INFORMAZIONI REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E AGIBILITA'**

Il bene in oggetto è inserito in un fabbricato con epoca di costruzione antecedente alla prima Legge Urbanistica del n.1150 del 17 agosto 1942, nel centro storico del comune di Viggiù a confine con il Palazzo municipale. A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'ufficio tecnico comunale di Viggiù ha messo a disposizione del CTU l seguenti partiche:

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.151 del D.Lgs n.490 29/10/1999 rilasciato dal comune di Viggiù il 21/11/2000 - Pratica Edilizia n.64/2000 C.E. (Cfr. All. n.4 - Autorizzazione Paesistica del 21/11/2000);

- Concessione Edilizia per Restauro Conservativo rilasciata dal comune di Viggiù il 21/11/2000- Pratica Edilizia n.64/2000 C.E. con inizio lavori 28/11/2000(Cfr. All. n.5 - Concessione Edilizia P.E. 64/2000 del 28/11/2000 e inizio lavori);

- Comunicazione di variazione per il solo uso di locali interni senza opere edilizie (bagno posizionato in luogo dello studio) protocollata al comune di Viggiù il

10/10/2001 al n.10434 10/10 e fine lavori il 12/11/2001 (Cfr. All. n.6 -

*Comunicazione di variazione del 10/10/2001 e fine lavori).*

Non è stato reperito certificato di agibilità o abitabilità.

Da P.G.T. vigente del Comune di Viggiù, l'immobile è ricompreso nel perimetro dei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" come indicato nella tavola PR04 (carta dei nuclei di antica formazione). L'immobile è altresì ricompreso nel Subambito nel NAF da assoggettare a Piano Attuativo (Art. 28 NtA). Valgono tutte le ulteriori prescrizioni delle vigenti indicazioni del Piano delle Regole comunale (Cfr. All. n.7 - tavola PR04 del PGT + estratto norme tecniche).

#### CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Riscontrate difformità inerenti: diversa conformazione disimpegno a vantaggio metratura camera, diverso posizionamento porta bagno, maggiori dimensioni del vano cucina per non presenza di tavolato in ingresso indicato sulla tavola di progetto, diverse metrature interne anche perché i vani non hanno forma precisa e diverse altezze interne per presenza di controsoffitto in ogni vano. L'altezza di progetto indicata nella tavola grafica è pari a 315 cm contro i rilevati cm 288 nel vano cucina, cm 268 nella camera, studio e bagno e cm 226 nel disimpegno.

Si configura necessità di sanatoria per opere interne.

#### COSTI VEROSIMILI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA EDILIZIA-URBANISTICA

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Viggiù, le difformità riscontrate potranno essere sanate con una pratica di CILA in sanatoria per opere interne con costi pari a euro 75,00 per diritti di segreteria, euro 516,00 per sanzione amministrativa e costi professionali quantificati in 1.200,00 euro oltre oneri fiscali (cassa professionale ed iva se dovuta). Tali costi saranno decurtati dal valore del bene.

### CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile è risultato non avere conformità catastale per diversa conformazione disimpegno a vantaggio della metratura della camera, diverso posizionamento porta bagno e diverse altezze.

### COSTI VEROSIMILI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA CATASTALE

Sarà necessario procedere alla variazione catastale della planimetria con identificazione dello stato dei luoghi, previa sanatoria urbanistica, con costi professionali calcolati in via presuntiva in 400,00 euro oltre oneri fiscali (cassa professionale ed IVA se dovuta) e diritti catastali pari a 50,00 euro. Detti costi saranno decurtati dal valore del bene.

### **G. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):**

A seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale - l'immobile di cui al foglio 7, particella 218, subalterno 17 è risultato essere provvisto di APE emesso in data 17/02/2022 con validità fino al 17/02/2032 - codice identificativo: 1213900001322 - classe energetica F (Cfr. All. n.8 - APE).

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Lo stabile in cui il bene è inserito non dispone di amministratore condominiale e non risultano quindi spese condominiali. In fase di sopralluogo il debitore ha asserito che la luce a servizio di scale e disimpegni comuni è allacciata al proprio contatore e che non percepisce rimborsi dagli altri condomini.

Come riportato nell'atto di provenienza, l'andito e la corte a piano terra di cui alla particella 218 sono enti comuni ad altre unità immobiliari identificate con i subalterni 12 e 13. La corte è stata gravata da servitù di solo passo pedonale a favore dell'attuale subalterno 17 oggetto di stima al fine di consentirne l'accesso pedonale. Il bene è privo di posto auto.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: continuità trascrizioni nel ventennio**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementate dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta quanto segue:

**Attuale proprietario.** La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta al debitore per la quota di 1/1 in diritto di proprietà per acquisto da ██████████ nato a ██████████ il ██████████ - quale unico titolare dell'impresa individuale omonima in ██████████, piazza ██████████, con numero iscrizione presso il Registro delle Imprese di ██████████ e ██████████, iscritta al ██████████ del R.E.A. di ██████████, partita IVA ██████████ - con atto di compravendita del 20/03/2007, rep. n.71178/12196, Notaio ██████████ con sede in ██████████, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Varese il 16/04/2007 ai nr.8785/5221. Si precisa che nell'atto di acquisto il bene viene identificato al foglio 18 poi divenuto foglio 7 dal 25/05/2011, pratica n. VA0288442, per bonifica identificativo catastale.

**Precedenti proprietari (nel ventennio).** La piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta a ██████████ (sopra identificato) con atto di compravendita del 04/07/2000, Notaio ██████████ repertorio n.34597/5080, registrato a Varese il 18/07/2000 al n.2227 serie IV e trascritto presso ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Varese il 20/07/2000 ai nr.12027/7478 per acquisto da ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 6/30, ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 6/30, ██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 2/30, ██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ per

la quota di proprietà di 6/30, ██████████ nata a ██████ il ██████████, C.F.

██████████ per la quota di proprietà di 2/30, ██████████ nato a ██████ il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 2/30, ██████████ nato a ██████ il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 3/30 e ██████████ nata a ██████ il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 3/30.

Il bene acquistato era identificato al foglio 18, particella 218, subalterni 14 e 15 poi soppressi con variazione del 07/05/2001, pratica n.156473 per frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione con costituzione di nuovi subalterni tra i quali il 17. Il foglio catastale 18 diventa foglio 7 in data 25/05/2011, pratica n. VA0288442 per bonifica identificativo catastale.

#### **H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Trattasi di un'unità a destinazione residenziale ricompresa in un complesso immobiliare a tre piani fuori terra ubicato sulla particella 218, nel centro storico di Viggiù di fianco al palazzo municipale. Il bene, con accesso da via Roma n.8, è ubicato a piano primo ed è composto da cucina, disimpegno, n.2 vani e bagno.

Elemento	Caratteristiche del bene	Stato manutenzione
Fondazioni e travi dell'edificio	Presumibile in muratura e cemento	Non visibili
Strutture in elevazione dell'edificio	Muratura	Discreto per quanto visibile
Copertura	Non visionata	Non verificato
Manto di copertura dell'edificio	Non visibile	Non verificato
Vano scale comune	Con alzate e pedate in pietra e corrimano in metallo privo di servoscala per disabili e non coperta	Discreto
Ascensore	Non presente	/
Ingresso comune	Portone di ingresso carrabile sulla via Roma in legno	Buono



Numero piani del fabbricato	Tre piani fuori terra	/
Pareti esterne fabbricato	Intonacate e tinteggiate	Discreto
Antenna tv	Presente	Non visionata
Generatore di calore	Caldaia alimentata a gas metano, marca Sime, presente nell'angolo cottura	Discreto
Contatori Enel	In apposita nicchia vicino portone di accesso	Discreto
Contatore acqua	In apposita nicchia vicino portone di accesso	Discreto
Contatori gas metano	In apposita nicchia vicino portone di accesso	Discreto
Corpi riscaldanti	Presenti caloriferi in alluminio	Discreti
Termostato ambiente	Non visionato	/
Citofono	Presente nel vano cucina	Sufficiente
Infissi esterni	In legno con doppio vetro privi di oscuramenti nel vano cucina con affaccio su cortile interno. In cucina presenza di pareti finestrate a tutta altezza con ringhiera metallica altezza cm 98 e tende esterne retrattili in cattivo stato di manutenzione	Sufficiente
Oscuranti	Persiane di legno nelle tre finestre con affaccio su via Roma. Si segnala non buono stato di manutenzione e persiana rotta nel bagno	Sufficiente
Porta ingresso abitazione	Portoncino blindato	Discreto
Porte interne	Legno tamburato	Sufficiente
Soffitti interni	Presenza di controsoffitto con diverse altezze da terra in tutti i vani	Discreto
Pareti interne	Intonacate a civile e tinteggiate	Discreto
Impianto elettrico	Di vecchia tipologia e privo di certificazione di conformità	Sufficiente
Impianto idrico	Sottotraccia con distribuzione per bagno e angolo cottura. Privo di certificazione di conformità	Sufficiente
Impianto allarme	Non presente	/
Allaccio telefonico	Non visionato	/
Pavimentazione	In piastrelle dimensioni cm 33*33	Discreto
Rivestimenti	Parziale nell'angolo cottura e in bagno per un'altezza da terra di circa 220 cm	Discreto
Servizio igienico	Provvisto di water, bidet, lavabo, vasca idromassaggio e predisposizione per lavatrice	Discreto

Altezze interne	288 cm in cucina, 226 cm disimpegno, 268 cm altri vani e bagno	/
Balconi	Non presenti	/

Non sono state reperite e prodotte dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici. Gli impianti sono di vecchia data.

L'accessibilità all'ingresso dell'immobile a soggetti diversamente abili non è possibile poiché il compendio immobiliare nel quale il bene è inserito è sprovvisto di ascensore e servoscala.

**Calcolo superficie utile netta interna**

Le superfici sono state desunte dalla tavola grafica di progetto, dalla planimetria catastale e dai parziali rilievi metrici svolti in loco.

<b>Appartamento mappale 218, subalterno 17</b>		
<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie netta mq (circa)</b>
<b>Piano primo</b>	Cucina	11,00
	Disimpegno	2,70
	Camera	13,20
	Studio	6,80
	Bagno	8,50

**Calcolo superficie lorda commerciale per valutazione**

Per stabilire la superficie commerciale si è proceduto al calcolo della superficie al lordo dei muri perimetrali considerando metà i muri di confine con le altre proprietà desunta dalla planimetria catastale, dalla tavola grafica di progetto e dai parziali rilievi metrici svolti in loco.

**Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde:**

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel

seguinte rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Come descritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1.50 dal piano pavimento. L'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie è stato individuato in base alle indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa ed è desumibile dall'allegato calcolo (Cfr. All. n.9 - Calcolo valore estimativo dell'immobile).

Caratteristica	Acronimo	Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) (circa)	Indice	Superficie Commerciale (circa - m <sup>2</sup> )
Superficie principale P. 1°	S1	60,00	1,00	60,00
<b>Totale Superficie commerciale unità (m<sup>2</sup>)</b>				<b>60,00</b>

#### I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Considerata tipologia, consistenza, ubicazione e conformazione, il bene viene valutato nella sua totalità. Viene individuato un prezzo corrente di mercato, previo opportune proporzioni, tenendo conto dell'ubicazione, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, sua epoca di costruzione, piano, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo e igienico-sanitario, dotazione di impianti, mancanza di autorimessa o posto auto esclusivo nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in quanto non esistono beni perfettamente identici, applicando idonei criteri estimativi al fine di raggiungere il più veritiero e plausibile valore di mercato.

Viene utilizzato il seguente procedimento di stima:

- Metodo della stima per punti di merito (coefficienti correttivi) su valori di

vendita dove il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicata l'unità oggetto di E.I. (Subject). In considerazione delle caratteristiche dell'immobile si apportano aggiustamenti mediante applicazione di coefficienti correttivi denominati anche punti di merito. Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti che genericamente non utilizzano purtroppo criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima. Le quotazioni ed i relativi pesi sono stati rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. - 1° semestre 2023 e dagli Osservatori Immobiliari della provincia di Varese (edito da C.C.I.A.A. ed ordini professionali della provincia di Varese) - anno 2022 (Cfr. All. n.10 - copia banche dati).

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto per la superficie commerciale dell'immobile da valutare. Particolare attenzione si è anche rivolta al mercato di compravendite sulle varie piattaforme telematiche dove si evidenzia che i valori valutati sono in linea con le valutazioni di mercato del settore immobiliare della zona in oggetto.

Per tutte le valutazioni tecniche ed i procedimenti di stima effettuati si rimanda all'allegato n.9 relativo alla stima degli immobili (Cfr. All. n.9 - Calcolo valore estimativo degli immobili).

Stima per punti di merito = euro 68.600,00

La quotazione immobiliare del bene oggetto di esecuzione è quindi la seguente:

<b><i>Totale valore di mercato dell'immobile: foglio 7, mappale</i></b>	<b>euro</b>
<b><i>218, subalterno 17</i></b>	<b>68.6000,00</b>
Abbattimento forfettario (5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati	- 3.430,00
Decurtazioni relative a spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica edilizia-catastale, oneri di sanatoria comunali, diritti catastali e prestazioni professionali	- 2.670,00
<b><i>Valore del lotto oggetto al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova</i></b>	<b>62.500,00</b>

Per un valore di mercato alla data della stima arrotondato a euro 62.500,00 (euro sessantaduemilacinquecento/00).

**OSSERVAZIONI**

Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla sanatoria edilizia e variazione catastale del bene entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria come descritto al punto F (pagine 4-6).

Si ricorda che all'unità immobiliare si accede attraverso una corte di proprietà di terzi gravata da servitù di solo passo pedonale e che il bene è privo di posto auto e di possibilità di accesso carrabile.

**CONCLUSIONI**

Come chiesto, prima del deposito della perizia in cancelleria è stata inviata copia dell'elaborato peritale al creditore procedente via PEC e al debitore via email

*(Cfr. All. n.11 - ricevuta invio).*

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ritenendo di avere assolto all'incarico conferitomi, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vedano Olona, 20 ottobre 2023

Il CTU

(arch. Laura Pizzi)

**Allegati:**

*All. n. 1* - documentazione fotografica

*All. n. 2* - estratto aerofoto

*All. n. 3* - visura, planimetria catastale ed estratto di mappa

*All. n. 4* - Autorizzazione Paesistica del 21/11/2000

*All. n. 5* - Concessione Edilizia P.E. 64/2000 del 28/11/2000 e inizio lavori

*All. n. 6* - Comunicazione di variazione del 10/10/2001 e fine lavori

*All. n. 7* - tavola PR04 del PGT + estratto norme tecniche

*All. n. 8* - Attestazione Prestazione Energetica (APE)

*All. n. 9* - calcolo valore estimativo dell'immobile

*All. n.10* - copia banche dati

*All. n.11* - ricevuta invio elaborato peritale.