

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.**

contro:

/ i

N° 185/2022 Gen. Esec.

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 e 2 (divisibili)**

**Edificio in Azzate**

Piazza F.lli Cairoli n.16



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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza F.lli Cairoli n.14 – Azzate

**Lotto:** 1 e 2 utilmente divisibili

**Categoria:** unità immobiliare di tipo civile con laboratorio;

**Dati Catastali:** Urbano: foglio 4, particella 1246 sub . 501  
foglio 4, particella 1585 sub. 501

2. **Possesso (occupazione):** occupato

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

4. **Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

5. **Comproprietari non esegutati:** nessuno

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni:** verificata

8. **Svolgimento delle operazioni peritali, criterio di stima, note, conclusioni:** pagina 9 e seguenti



## Quesiti/Attività affidate al CTU

|   |   |   |   |  |                                     |
|---|---|---|---|--|-------------------------------------|
| <b>A</b>  | comunicazione al GIVG e invio planimetrie catastali   |   | eseguita  |  |                                     |
| <b>B</b>  | esame della documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), e), f)   |   | eseguita  |  |                                     |
|   | primo atto di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento evidenziato nella relazione notarile sostitutiva |   | 04/03/1976 n.n. 1939/1542                             |  |                                     |
|   | note di trascrizione, titoli di trasferimento (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)                         | data di trascrizione                        |   | 04/03/1976                                 | 14/03/2019                          |
|   |   | beni  |   | mappale 1246 sub 501 -mappale 1585 sub 501 |                                     |
|   |   | ente rogante                                |   | Dott. Sergio Casali notaio in Varese       | Dott. Katia Grieco notaio in Milano |
|   |   | n.n.  |   | 1939/1542                                  | 4649/3101                           |
| note  |   | compravendita                               | compravendita   |  |                                     |
| <b>C-D</b>  | Verifiche presso l'UTC  |   | 08/06/2023  |  |                                     |
| <b>E</b>  | verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG  |   | 02/05/2023  |  |                                     |
| <b>F</b>  | spese di gestione ordinaria   | consuntivo anno in corso                    | immobile non soggetto ad amministrazione condominiale |  |                                     |
|   |   | preventivo anno precedente                  |   |  |                                     |
|   | spese condominiali straordinarie non ancora scadute   |   |   |  |                                     |
| spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni                       |   |   |   |  |                                     |
| <b>G</b>  | accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti   | titolo di occupazione                       | occupato (allegato B4)                                |  |                                     |
| <b>H</b>  | Accertamento presso Tribunale   | pendenze in corso                           | nessuna   |  |                                     |
| <b>I</b>  | quesiti da a) a j)  |   | <b>vedasi relazione di stima</b>                      |  |                                     |
|   | k)  | documentazione fotografica                  | vedi Allegato C                                       |  |                                     |
|   | l)  | deposito CTU nei tempi assegnati            | eseguito  |  |                                     |
|   | m)  | invio copia CTU alle parti                  | eseguito  |  |                                     |
|   | n)  | richiesta di sospensione CTU                |   |  |                                     |
|   | o)  | allegazione copia CTU per Garante           | eseguito  |  |                                     |
|   | p)  | allegazione check-list                      |   | eseguito                                   |                                     |
|   |   | foglio riassuntivo dati catastali           |   | vedi lettera a) pag 4 CTU                  |                                     |
|   | q)  | allegati CTU + prova d'invio CTU alle parti |   | eseguito + Allegato D                      |                                     |
| r)  | partecipazione all'udienza per eventuali chiarimenti  |   | disponibilità   |  |                                     |
| per il dettaglio si veda la certificazione notarile in atti di cui all'Allegato A |   |   |   |  |                                     |



|   |   | articolazione quesito  | risposta al quesito   |                            |   |
|---|---|------------------------|---|----------------------------|---|
|   |   | denominazione lotto    | lotto 1   | lotto 2                    |   |
| <b>lettera a) del quesito "I"</b>                   | identificazione immobile - dati riassuntivi catastali<br>(ALLEGATO B1)  | tipologia immobile     | unità immobiliare residenziale su tre livelli<br>(alloggio P.1° e 2° + accessori al P.T.)   | Laboratorio al piano terra |   |
|   |   | millesimi condominiali | UU.II. non soggette a regime condominiale   |                            |   |
|   |   | Piano                  | Piano T-1-2   | Piano T                    |   |
|   |   | Foglio                 | 4   | 4                          |   |
|   |   | Particella catastale   | <b>1246(**)</b>   | <b>1585(***)</b>           |   |
|   |   | Sub                    | <b>501</b>  | <b>501</b>                 |   |
|   |   | Qualità Categoria      | <b>A/3</b>  | <b>C/3</b>                 |   |
|   |   | Classe                 | 3   | 3                          |   |
|   |   | Consistenza            | catastale mq.   | 130(*)                     | 97  |
|   |   |                        | vani  | 7                          | -   |
|   |   | Rendita                | € 415,75  | € 36,57                    |   |
|   |   | Coerenze               | a corpo per piano da nord:  |                            |   |
|   |   |                        | P.T.; P.1; P.2  |                            | P.T.  |
|   |   |                        | <b>Mappale 1246 sub 501</b>   |                            | <b>Mappale 1585 sub 501</b>   |
|   |   |                        | <p>locali sgombrato e ripostiglio P.T.: cortile comune, AUI di terzi e, a finire, AUI di cui al mappale 1585 di proprietà del pignorato.<br/>           Loc. caldaia P.T: androne comune, scala di proprietà aperta sul cortile comune, A.U.I. di cui al mappale 1585 di proprietà del pignorato, Piazza Cairolì.</p> <p>P.1 : AUI di terzi di cui al mappale 78, affaccio al cortile comune con ingresso, mappale 3267 di terzi, mappale 23 di terzi, affaccio sul mappale 1585 di proprietà del pignorato, Piazza Cairolì.</p> <p>P.2: AUI di terzi di cui al mappale 78, affaccio al cortile comune, mappale 3267, mappale 23, affaccio sul mappale 1585 di proprietà del pignorato, Piazza Cairolì.</p> |                            | <p>AUI di cui al mappale 1246 (locale caldaia) di proprietà del pignorato, AUI di cui al mappale 1246 (ripostiglio P.T.) di proprietà del pignorato, AUI di terzi di cui al mappale 23, passo carraio di cui al mappale 23 con affaccio e ingresso, Piazza Cairolì con affaccio e ingresso.</p> |
|   |   | Ubicazione indirizzo   | Comune di Azzate<br>Piazza F.lli Cairolì n.16   |                            |   |
| regime imposizione IVA                              | normale   |                        |   |                            |   |
| data presuntiva di costruzione (prima edificazione) | anteriore 1967  |                        |   |                            |   |
| diritto pignorato                                   | piena proprietà   |                        |   |                            |   |
| (*)   | Escluse aree scoperte mq. 130   |                        |   |                            |   |
| (**)  | I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni le numerazioni di riferimento sono le particelle: 58, 78.  |                        |   |                            |   |
| (***)   | I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni la numerazione di riferimento è la particella: 1585. Il mappale comprende tutti i locali posti al P.T. individuati dalle insegne murali ancora visibili dalla P.zza Cairolì (ex pizzeria + ex corniciaio). |                        |   |                            |   |



|  |  | articolazione quesito                                       | risposta al quesito  |   |
|--|--|---|--|---|
|  |  | denominazione lotto   | lotto 1  | lotto 2   |
| <b>lettera b) del quesito "I"</b>  | sommaria descrizione dei beni  | tipologia immobile  | unità immobiliare residenziale su tre livelli (alloggio P.1° e 2° + accessori al P.T.)   | Laboratorio al piano terra  |
|  |  | mappale   | (*)1246 sub 501  | (**)1585 sub 501  |
|  |  | superficie comm.le  | 173,15 mq  | 95,58 mq  |
|  |  | barriere architettoniche                                    | l'unità immobiliare è sviluppata su più livelli, è possibile accedere all'immobile per il primo piano con l'uso di una scala situata nel cortile comune priva di ascensore e/o servoscala. All'interno dell'appartamento sito al primo piano è possibile accedere al soppalco tramite una scala a chiocciola interna all'abitazione. L'appartamento al piano terra presenta un gradino all'ingresso ed all'interno dei servizi igienici. Per queste ragioni l'accessibilità e la visitabilità per l'intera U.I. non risultano verificate.  | Il laboratorio (ex pizzeria) è accessibile da un gradino ed all'interno del subalterno sono presenti delle scale per il raggiungimento dei servizi igienici e del locale ripostiglio. Per questa ragione l'accessibilità e la visitabilità non risultano verificate.  |
|  |  |   | (**) € 13.000  | (**) € 5.000  |
|  |  | Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati | L'unità immobiliare pignorata è composta da un alloggio/appartamento al piano primo e secondo e da locali accessori collocati al piano terra. I locali al piano terra risultano dotati di accesso, energia elettrica e riscaldamento, indipendente e autonomo rispetto all'alloggio del primo piano, a sua volta distribuito su due livelli tra loro connessi da scala a chiocciola interna. Al piano terra sono situati due locali catastalmente adibiti a sgombero e ripostiglio con servizio igienico cieco, ma, di fatto, utilizzati come locali d'abitazione per gli attuali occupanti. L'alloggio del primo piano è raggiungibile tramite una scala esterna a rampa unica con affaccio e accesso dalla corte comune, ed è dotato di una zona giorno composta da una sala/ingresso dotata di soppalco con scala chiocciola, locale cucina e una zona notte raggiungibile da quattro gradini che conducono al disimpegno, alle due camere da letto ed al bagno. Dal soppalco si raggiunge anche il secondo piano dell'alloggio costituito dal piano secondo in sottotetto (soffitta/sgombero). | L'U.I. è costituita da un laboratorio/negozio situato al piano terra, attualmente allestito come pizzeria, con accesso diretto dalle vetrine prospettanti su Piazza Cairoli e da porta metallica prospettante su altro mappale di terzi che dà accesso al locale adibito a Ripostiglio collocato a quota inferiore, con annesso Wc. L'U.I. si compone anche, in adiacenza, di un locale Sgombero (ex corniciaio) con accesso dalla via Marconi tramite serranda metallica che, nonostante sia catastalmente collegato con il locale Laboratorio (ex pizzeria) tramite un vano porta di accesso ricavato sulla muratura portante, di fatto risulta da esso separato da una parete muraria e dato abusivamente in utilizzo al mappale 1246 sub 501. |
| I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Azzate distante circa 1,1 km. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Gazzada schianno a circa 3,8 Km (9 minuti di auto). |  |   |  |   |
| (*)  | I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni le numerazioni di riferimento sono le particelle: 58, 78.   |   |  |   |
| (**)   | I mappali indicati in tabella si riferiscono alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni la numerazione di riferimento è la particella: 1585. Il mappale comprende tutti i locali posti al P.T. individuati dalle insegne murali |   |  |   |
| (***)  | Come espressamente richiesto dal quesito Il valore indicato non è dedotto dal valore di stima  |   |  |   |



|   |   | articolazione quesito  |  | risposta al quesito                                  |   |  |
|---|---|--|--|--|---|--|
|   |   | denominazione lotto  |  | lotto 1  |   | lotto 2  |
| <b>lettera c)</b>   |   | soggetti che abitano/occupano l'immobile                                       |  | piano primo + piano secondo (alloggio)               | piano terra (alloggio)  | Laboratorio al piano terra   |
|   |   |  |  |  |   | solo il locale Sgombero al P.T. (ex comincio) risulta occupato da: |
|   |   |  | comproprietari non eseguiti                                | nessuno  |   |  |
|   |   |  | titolo vantato da terzi occupanti                          | contratto di locazione (Allegato B4)                 | contratto di locazione (Allegato B4)                          | senza occupanti  |
|   |   |  | congruità o incongruità del canone                         | congruo  | incongruo per incompatibilità di destinazione d'uso catastale | ---  |
|   |   |  | data utile per eventuale disdetta o rilascio dell'immobile | 19/06/2023   | 31/07/2023  | ---  |
|   | data emissione provvedimento assegnazione casa coniugale  | ---  |  |  |   |  |
| <b>lettera d)</b>   | formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente  | domande giudiziali e altre trascrizioni  |  | non rilevate oltre a quelle già indicate             |   |  |
|   |   | convenzioni matrimoniali o provvedimenti casa coniuge                          |  | Vedi ALLEGATO B5                                     |   |  |
|   |   | pesi e/o limitazioni d'uso   |  | non citate in atti o formalità registrate nei PP.RR. |   |  |
| <b>lettera e)</b>   | vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura | iscrizioni ipotecarie  | data   | 14/03/2019   | 14/03/2019  |  |
|   |   |  | n.   | 4650/739   | 4651/740  |  |
|   |   |  | note   | ipoteca volontaria                                   | ipoteca volontaria  |  |
|   |   | pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli | data di trascrizione                                       | 02/01/2023   |   |  |
|   |   |  | n.   | 13/2   |   |  |
|   |   |  | note   | pignoramento   |   |  |
| Il dettaglio della descrizione ipotecaria e delle formalità pregiudizievoli è riscontrabile dalla certificazione notarile di cui all'ALLEGATO A |   |  |  |  |   |  |



|                                       |  | articolazione quesito  |  | risposta al quesito  |                      |
|---------------------------------------|--|--|--|--|----------------------|
|                                       |  | denominazione lotto  |  | lotto 1  | lotto 2              |
| <b>lettera f)</b>                     | Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica | Conformità e regolarità del bene   | urbanistica  | A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità urbanistica appare su entrambe i lotti <b><u>verificata</u></b>  |                      |
|                                       |  |  | edilizia   | Pur tenuto conto dell'assenza di documentazione rilevata presso l'UTC relativamente all'abitabilità e (presumibili) limitati interventi edilizi successivi alla presunta data di prima edificazione riguardanti i locali del PT di entrambi i lotti, la regolarità edilizia appare per entrambe i lotti <b><u>verificata</u></b> |                      |
|                                       |  |  | catastale  | Ad esito dei compiuti accessi comunali la regolarità catastale appare per entrambe i lotti <b><u>verificata</u></b>  |                      |
|                                       |  | agibilità abitabilità  |  | <u>rilevata</u> per l'alloggio<br><u>non rilevata</u> per il piano terra   | <u>non rilevata</u>  |
|                                       |  | potenzialità edificatorie<br>indici di edificabilità                                     |  | vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito T1, Art. 75 del PdR  |                      |
|                                       |  | costi di eventuali sanatorie o demolizioni delle parti abusive o opere per il ripristino |  | non si rilevano necessità di sanatorie o opere di ripristino   |                      |
| <b>lettera g)</b>                     | APE Attestazione di Prestazione Energetica           |  |  | non rilevata   |                      |
| <b>lettera h)</b>                     | h. locali  | Coeff.   | Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138 |  |                      |
|                                       | denominazione subalterno                             |  |  | mappale 1246 sub.501   | mappale 1585 sub.501 |
|                                       | h max 3 m  | 1  | locali commerciali al piano al terra   |  | 95,58                |
|                                       | h max 2,85 m   | 1  | alloggio primo piano   | 101,14   |                      |
|                                       | h max 3 m  | 0,25   | accessori e pertinenze già parametrizzate  | ripostiglio, sgombero, Wc (piano terra)  | 10,81                |
|                                       | h max 2,07 m   | 0,25   |  | Locale caldaia + varie (piano terra)   | 3,49                 |
|                                       | hm 2,05  | 0,25   |  | soppalco   | 2,83                 |
|                                       | h 1,30   | 0,25   |  | soffitta   | 12,00                |
| Superficie Comm.le arrotondata al mq. |  |  | <b>130</b>   | <b>96</b>  |                      |
| continua                              |  |  |  |  |                      |



| articolazione quesito  |                                  | risposta al quesito   |  |
|--|----------------------------------|---|--|
| stato di conservazione e manutenzione                        |                                  | denominazione lotto   |  |
|  |                                  | <b>lotto 1</b>  | <b>lotto 2</b>   |
| congruo con la (presunta) data di costruzione del fabbricato | fondazioni                       | continue  |  |
|  | strutture verticali              | muratura portante   |  |
|  | solai                            | putrelle e pignatte/ legno  | putrelle e pignatte  |
|  | copertura                        | legno a falde inclinate   |  |
|  | manto di copertura               | laterizio   |  |
|  | scale e ascensore                | scala esterna senza ascensore per il raggiungimento del primo piano   | ---  |
|  | barriere architettoniche         | accessibilità e visitabilità non verificata   |  |
| normale  | pareti esterne dell'edificio     | intonacato e tinteggiato  |  |
| normale  | altre dotazioni                  | -   |  |
| normale  | serramenti esterni               | piano terra : in legno e portoncini in legno cieco anta a battente. Primo piano: in legno con oscuramenti a persiana e tapparella, portoncino di ingresso in legno.                 | in alluminio e porta di ingresso in alluminio.   |
| normale  | serramenti interni               | in legno  |  |
| normale  | servizi igienici                 | 1 al piano terra, con ceramiche in vetrochina colorata, rubinetteria monocomando. 1 primo piano, con ceramiche e vetrochina colorata (con piatto doccia), rubinetteria monocomando. | 1 con ceramiche in vetrochina colorata e rubinetteria monocomando.   |
| normale  | porta ingresso                   | piano terra, portoncino in legno cieco doppia anta a battente. Primo piano, portoncino in legno con inserto in vetro con anta a battente.   | 1 porta in alluminio e vetro con anta a battente fronte piazza (ex Pizzeria) con sopraluce ferro e vetro in semicerchio, 1 saracinesca avvolgibile fronte piazza (Ex Comiciaio), 1 portoncino in ferro fronte mappale 23 a doppia anta a battente. |
| normale  | tramezzature interne             | muratura intonacata al civile e tinteggiata   |  |
| normale  | pavimenti rivestimenti           | piano terra, zona sgombero, ripostiglio e bagno : ceramica. Piano primo, zona giorno: ceramica, zona notte: finto parquet, soppalco: legno.   | zona ripostiglio, laboratorio, sgombero e servizi: ceramica.   |
| normale  | plafoni                          | intonacati al civile e tinteggiati  |  |
| normale  | scale interne alle stesse UU.II. | primo piano, scala a chiocciola interna per il raggiungimento del soppalco e secondo piano.   | scala interna fissa in muratura per collegamento laboratorio-ripostiglio.  |
| conformità impianti / utenze                                 | certificazione non reperita      | impianto elettrico  | misto sottotraccia e a vista   |
|  | certificazione non reperita      | impianto idrico & sanitario   | misto sottotraccia e a vista   |
|  | certificazione non reperita      | impianto termico & gas  | Impianto autonomo con distribuzione a caloriferi   |

lettera h)

continua



|   |  | articolazione quesito   | risposta al quesito |                    |      |
|---|--|---|---------------------|--------------------|------|
| <b>lettera h)</b>   |  | denominazione lotto   | <b>lotto 1</b>      | <b>lotto 2</b>     |      |
|   |  | denominazione subalterno  | 501 (mappale 1246)  | 501 (mappale 1585) |      |
|   |  | Superficie Comm.le mq   | <b>130</b>          | <b>96</b>          |      |
|   |  | Valore medio OMI 2° semestre 2022<br>valore in €/mq.                                    | 1.150               | 1.190              |      |
|   | COEFFICIENTI PARAMETRICI   | Kz1 ubicazione  | 0,98                |                    |      |
|   |  | Kz2 utenza  | 0,98                |                    |      |
|   |  | Kz3 posizione   | 0,98                |                    |      |
|   |  | Kz4 contesto  | 0,96                |                    |      |
|   |  | Kc1 strutture   | 0,96                | 0,96               |      |
|   |  | Kc2 finiture  | 0,93                | 0,90               |      |
|   |  | Kc3 impianti  | 0,90                | 0,90               |      |
|   |  | Kc4 eco-sostenibilità   | 0,90                | 0,90               |      |
|   |  | Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6). | 0,96                | 0,96               |      |
|   |  | Kt trasformazione   | 1,00                | 1,00               |      |
|   |  | Ka architettonico   | 0,95                | 0,94               |      |
|   |  | Ku urbanistica  | 0,97                | 0,95               |      |
|   |  | <b>Ktot</b>   | <b>0,58</b>         | <b>0,54</b>        |      |
|   |  | Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato €/m2                                 | <b>688</b>          | <b>645</b>         |      |
|   |  | Valutazione arrotondata alle centinaia di €   | <b>€ 89.700</b>     | <b>€ 61.700</b>    |      |
|   | Decurtazione percentuale relativa a spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale e strutture non fisse e eventuali spese condominiali insolute (**)   | <b>5%</b>   |                     |                    |      |
| <b>i)</b>   | totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)  | <b>€ 85.200</b>   | <b>€ 58.600</b>     |                    |      |
| <b>j)</b>   | QUOTE  | quota pignorata   |                     | 100%               | 100% |
|   |  | quota debitori  | €                   | <                  | 100% |
|   | comproprietari non eseguiti  |   | nessuno             |                    |      |
| motivazioni dell'eventuale comoda divisibilità del bene e della possibilità di vendita della quota indivisa |  | ciascun lotto non si ritiene ulteriormente e utilmente divisibile                       |                     |                    |      |
| (**)  | le UU.II. non risultano soggette a Condominio pertanto non si rilevano spese condominiali. La percentuale indicata è riferita allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali. Le spese riguardanti la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono state conteggiate all'interno del parametro Ku. |   |                     |                    |      |



## Svolgimento cronologico delle operazioni peritali



- In data 28 Marzo 2023, il C.T.U. si recava presso l’Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell’immobile pignorato ottenendo immediata copia di cui all’**ALLEGATO B1**.
- In data 8 Giugno 2023 il CTU richiedeva l’accesso presso l’Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l’immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**), utili all’individuazione della proprietà pignorata, l’UTC non ha rilevato alcuna documentazione in merito.
- In data 2 Maggio 2023, effettuava un primo accesso in presenza dell’GIVG. Durante quest’ultimo sopralluogo poteva eseguire le fotografie del caso per documentare lo stato di parte degli immobili pignorati. In data 13 Giugno si effettuava un secondo sopralluogo in presenza dell’GIVG accedendo ai restanti immobili con la forzatura dell’ingresso per eseguire le restanti fotografie documentando lo stato degli immobili (**ALLEGATO C**).
- In data 7 giugno 2023, richiedeva al Comune di residenza del pignorato lo stato civile e l’eventuale estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (**ALLEGATO B5**).
- L’**ALLEGATO A** contiene la certificazione notarile in atti per il maggior dettaglio di quanto indicato al quesito I) lettera e) compreso l’atto di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento.
- In data 31 luglio 2023, richiedeva alla Direzione Provinciale dell’AdE di Varese l’eventuale copia registrata dei contratti di locazione di cui all’**ALLEGATO B4**.
- Dopo attenta lettura dei documenti della procedura il C.T.U. è ora nelle condizioni di rispondere al quesito del G.E. schematizzato (in forma tabellare per una meno dispersiva e più rapida consultazione) nelle precedenti pagine della presente relazione peritale.



## Criterio di stima.

**E'** prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile, adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

### Valori unitari medi di riferimento.

**L**a semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente *medi* ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI 2° semestre 2022, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- **unità immobiliare di civile abitazione** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.000 e 1.300 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 meglio indicati nella lettera h) del quesito I.



□ **unità immobiliare laboratorio/negozio** (considerato in stato ottimo) un valore variabile tra 980 e 1.400 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. 1.190, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri meglio indicati nella lettera h) del quesito I.

#### Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

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

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

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

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

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

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

- **Parametro materico-qualitativo  $k_c$** , inteso nel senso della qualità architettonica e dei materiali con i quali è costituito il bene per i fabbrica-



ti o della qualità del soprassuolo per i terreni, dalla sua sistemazione e quindi dalle caratteristiche:

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

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

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

➤  $k_c 4$  - *eco-sostenibilità*, relative alla identificazione di materiali rigorosamente naturali o di dotazioni di moderni impianti, oltre a quelli principali già considerati, capaci di elevare lo standard qualitativo e la sicurezza della vita indoor quali la climatizzazione di ambienti, impianti telematici, cablaggi, impianti antintrusione e di allarme vari, materiali naturali e accorgimenti tecnologici tesi a ridurre: i consumi e il fabbisogno energetico anche attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabili, l'inquinamento acustico, l'inquinamento elettromagnetico, l'inquinamento da polveri, l'inquinamento radioattivo da Radon-222, il consumo idrico.

- **Parametro funzionale  $k_f$** , inteso nel senso di una razionale fruizione interna dell'immobile in dipendenza: della natura plano-altimetrica, della completezza della dotazione di spazi funzionali, dell'agevole accessibilità (pedonale e/o con mezzi motorizzati per i terreni), dell'ampiezza della sua superficie e dei parametri tipologici e funzionali del bene;

- **Parametro di trasformazione  $k_t$** , inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa rispetto a quella attuale, a seguito: delle possibilità (edificatorie o di trasformazione) eventualmente concesse dagli strumenti urbanistici, delle modifiche distributive e di variazioni di destinazione (colturale per terreni e d'uso per i fabbricati), di una maggiore utilità conseguente al frazionamento.



- **Parametro urbanistico-normativo  $k_u$** , inteso nel senso dell'osservanza e del rispetto (o meno) di norme e disposti di legge di natura urbanistico-edilizia, catastale ed energetica e della corretta e completa identificazione catastale.

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I.

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I.

Coefficiente totale di comparazione ( $K_{TOT}$ )

**I**l coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari al prodotto di tutti i coefficienti parametrici di cui al punto precedente. Nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I sono riportati i relativi coefficienti di comparazione totali  $k_{tot}$  riferiti all'immobile pignorato.

Valore di mercato unitario.

**M**oltiplicando il coefficiente totale  $k_{tot}$  per il relativo valore unitario  $M_{medio}$  di riferimento si ottiene il valore unitario del bene oggetto di stima. Esso tiene conto degli aspetti incrementali o decrementali del bene rispetto alla media assunta come riferimento.

Valore di mercato.

**A**lla valutazione di mercato degli immobili pignorati si perviene moltiplicando il valore di mercato unitario per la sua superficie commerciale così come riportato nella tabella relativa alla lettera h) del quesito I. Il valore si intende libero da formalità e vincoli pregiudizievoli.

- Il *Valore di mercato dell'intera e piena proprietà del lotto 1* comprensivo delle aree pertinentziali e delle parti accessorie descritte alla lettera a) del quesito I, nello stato di fatto in cui si trova, tenuto con-



to della decurtazione percentuale di cui alla lettera h) del quesito I, risulta rispettivamente stimato pari a:

|          |
|----------|
| € 85.200 |
|----------|

- Il *Valore di mercato* dell'intera e piena proprietà del lotto 2 comprensivo delle aree pertinenziali e delle parti accessorie descritte alla lettera a) del quesito I, nello stato di fatto in cui si trova, tenuto conto della decurtazione percentuale di cui alla lettera h) del quesito I, risulta rispettivamente stimato pari a:

|          |
|----------|
| € 58.600 |
|----------|

## Note

- Ad esito delle verifiche effettuate presso l'UTC del Comune e a seguito del sopralluogo il CTU ha potuto accertare:
  - L'utilizzo (non conforme alla destinazione catastale) del locale Sgombero (parte del mappale 1585 sub.501 afferente il lotto 2 - ex corniciaio) collocato al piano terra, per il soddisfacimento degli scopi abitativi (igienicamente incompatibili) dell'attuale occupante dei locali al piano terra (di cui al mappale 1246 sub.501 ).
  - L'utilizzo improprio dei locali accessori del piano terra (di cui al mappale 1246 sub.501) per gli scopi abitativi degli attuali occupanti dei locali ubicati al piano terra del lotto 1.
  - La non congruità del contratto d'affitto dei locali di cui al mappale 1246 sub.501 afferente il lotto 1 collocato al piano terra, per inadeguatezza degli scopi abitativi rispetto alla destinazione d'uso catastale rilevata.
  - L'opportunità di un aggiornamento catastale per migliore collocazione di opere interne (arredi murari fissi e scale fisse interne in muratura), inerenti i locali al piano terra afferenti il lotto 2, i cui costi sono comunque stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nel coefficiente parametrico Ku della lettera h del quesito e nel quale è anche compreso il costo per l'ottenimento della certificazione energetica per entrambe i lotti.



- Non è stato possibile reperire presso l'UTC documentazione inerente l'agibilità/abitabilità dei locali collocati al piano terreno per entrambi i lotti. Pertanto la locazione (importo compreso) di detti locali non risulterebbe compatibile con le norme vigenti in materia di locazione.

## Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di **16** pagine dattiloscritte di relazione (oltre agli allegati **A-B-C**) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto in modo esaustivo e pertinente e pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti ai seguenti indirizzi:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Vi: _____ 2  | per il debitore pignorato;  |
| <a href="mailto:matteo.borgini@varese.pecavvocati.it">matteo.borgini@varese.pecavvocati.it</a> | per il creditore procedente |

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Entro l'udienza per l'audizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, addì 7 agosto 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

