

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

E.I. 143/2022 R.G.E.

promossa da [REDACTED] (creditore procedente)

[REDACTED] (creditore intervenuto)

contro [REDACTED] (debitore esecutato)

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia D'Angelo

Appartamento ad uso abitativo di tipo economico e cantina

in Luino (VA) - Via Delle Motte n.4

La sottoscritta arch. Laura Pizzi con studio in Vedano Olona (VA), Via Venegono n.31, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Varese al n.1425 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n.1497, a seguito di conferimento incarico CTU presenta la seguente relazione.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento ad uso abitativo di tipo economico in Luino (VA) - sezione urbana di Luino - località Poppino, Via Delle Motte n.4 e cantina pertinenziale attualmente non accessibile come meglio specificato a seguire (Cfr. All. n.1 - documentazione fotografica + Cfr. All. n.2 - estratto aerofoto).

Indicazione del diritto pignorato: diritto di proprietà per la quota 1/1 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Descrizione giuridica del bene:

1. Appartamento in Luino (E734), Via Delle Motte snc, identificato a Catasto Fabbricati alla sezione urbana LU, foglio 4, particella 3248, subalterno 12, zona

censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale

totale 64 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita euro 225,95, piano S1.

Planimetria catastale per variazione registrata in data 06/04/2004 al

n.VA0153875. Il bene è intestato a ██████████ nato in ██████████ il

██████████, C.F. ██████████, proprietà per 1/1 (Cfr. All. n.3 - visura e

planimetria catastale).

Coerenze. Via Delle Motte, altre unità immobiliari, mappale 982.

2. Cantina pertinenziale in Luino (E734), Via Delle Motte snc, identificata a

Catasto Fabbricati alla sezione urbana LU, foglio 4, particella 3248, subalterno

13, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 28 mq, superficie

catastale totale 41 mq, rendita euro 52,06, piano S1. Planimetria catastale per

variazione registrata in data 06/04/2004 al n.VA0153875. Il bene è intestato a

██████████ nato in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████,

proprietà per 1/1 (Cfr. All. n.4 - visura e planimetria catastale).

Coerenze. Terrapieno e altra unità immobiliare.

L'immobile di cui al mappale 3248 nel quale i beni sono inseriti è censito a

Catasto Terreni come Ente Urbano di 140 mq (Cfr. All. n.5 - visura catasto

terreni ed estratto di mappa).

Nell'atto di provenienza è stato indicato che al bene è annessa la proporzionale

quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile.

Accertamenti edilizi e catastali. Trattasi di fabbricato con epoca di costruzione

anteriore al 1 settembre 1967. A seguito di richiesta di accesso agli atti,

l'ufficio tecnico comunale di Luino ha messo a disposizione del CTU una sola

pratica edilizia del 1995 inerente concessione edilizia per ristrutturazione con

cambio di destinazione d'uso come meglio descritto al punto F (pagine 4-7) (Cfr.

All. n.6 - Concessione Edilizia n.77/95) ove sono riportate anche notizie sulla conformità edilizia-urbanistica e catastale.

B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento e limitrofa cantina pertinenziale ubicati a Luino in Via Delle Motte n.4, località Poppino, inseriti in un fabbricato a tre piani fuori terra. Il bene si sviluppa su un piano (terra abitazione e interrato cantina) con accesso diretto su Via Delle Motte n.4 per la sola abitazione. L'appartamento è composto da disimpegno, cucina, camera, ripostiglio utilizzato come camera, piccolo bagno e piccolo ripostiglio. La cantina non è accessibile poiché, da quanto asserito in sede di sopralluogo dalla moglie del debitore, il collegamento possibile dal solo vano ripostiglio adibito a camera è stato chiuso con pannelli di polistirolo.

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche del bene si rimanda al punto H (pagine 7-10).

Ai sensi del D.M. 236/1989, L.R. 6/1989 e L. 13/1989, l'unità residenziale non è completamente ed agevolmente accessibile a soggetti con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale per presenza di dislivelli all'ingresso e bagno e limitate dimensioni del disimpegno, bagno e suo accesso. La modifica nel tempo degli spazi esistenti (adeguamento delle barriere architettoniche nel rispetto di legge) necessita di diverse opere edilizie con oneri non quantificabili.

Il fabbrico nel quale il bene è inserito non è costituito in Condominio.

C. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, avvenuto congiuntamente al custode giudiziario in data 10/02/2023, l'immobile era occupato dalla moglie del debitore e dai loro cinque figli minori (anni di nascita ██████████).

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

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche effettuate si riporta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non riscontrati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale. Il bene è stato acquistato dal debitore di stato civile libero per la quota 1/1 di proprietà in data antecedente il matrimonio.

- Atti di asservimento urbanistico: non riscontrati.

- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

E. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

Iscrizioni ipotecarie. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 14/01/2005 ai n.1090/136, atto del 30/12/2004, rep. n.6853/4095 a rogito Notaio ██████████ con sede in ██████████ - capitale 61.584,00 euro, tasso interesse annuo 3.959%, totale 153.960,00 euro, importi variabili, durata 25 anni - a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████, C.F. ██████████ per la quota 1/1 in diritto di proprietà, a carico del debitore per quota di 1/1 in diritto di proprietà.

Pignoramenti. Atto Giudiziario del Tribunale di Varese per Verbale di Pignoramento Immobili del 06/09/2022 rep. n.2694, trascritto a Varese il 28/09/2022 ai n.20384/14414, a favore di ██████████ ██████████ con sede a ██████████, C.F. ██████████ per la quota 1/1 in diritto di proprietà contro il debitore per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

F. INFORMAZIONI REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E AGIBILITA'

Da P.G.T. vigente del Comune di Luino, come indicato nella tavola PdR-C.1.3, l'immobile in oggetto è ricompreso in Zona di completamento "B2" con

prescrizioni Norme tecniche del Piano delle Regole articolo 36 - Tavola C.9 -

pagine 44/45 (Cfr. All. n.7 - estratto tavola PdR-C.1.3 del PGT + estratto norme tecniche). Come da Tavola dei vincoli A.18, il bene rientra nella "fascia di rispetto di 1 km per gli scarichi di acque reflue", fatte salve ulteriori valutazioni da parte dell'ufficio tecnico (Cfr. All. n.8 - estratto tavola A.18 del PGT - vincoli).

Gli immobili in oggetto sono inseriti in un fabbricato con epoca di costruzione antecedente al 1 settembre 1967. A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'ufficio tecnico comunale di Luino ha messo a disposizione del CTU una sola pratica edilizia inerente concessione edilizia per ristrutturazione con cambio d'uso del piano terra (Cfr. All. n.6 - Concessione Edilizia n.77/95). Rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica n.2 - tavola di progetto allegata alla C.E. n.77/95, pratica n.77/98, protocollo n.11304 del 11/07/1995, nell'appartamento si evincono le seguenti difformità:

- non presenza di porta di collegamento cucina-zona cantina e di finestra su cantina nel vano ripostiglio utilizzato come camera. La moglie del debitore ha asserito che nel vano ripostiglio, utilizzato come camera, dietro il pannello di polistirolo è presente una porta di collegamento con la cantina, riportata come finestra nella tavola di progetto;

- le aperture in facciata su Via Delle Motte dei vani cucina e camera sono rimaste come le originali finestre e non sono state trasformate in porta finestra;

- riscontrate misure interne inferiori a quelle indicate in progetto e altezza interna pari a circa cm 260 contro i 280 cm di progetto.

Si precisa che le aperture visionate verso la cantina interrata sono solo due: nel bagno e in cucina. Nel bagno è posizionata un'anta oscurata di limitate

dimensioni, apribile verso l'interno con affaccio su disimpegno delle cantine interrato che è privo di areazione e luce. In cucina, come da documentazione fotografica, è posizionato un pannello traslucido fisso. Come già scritto, a quanto asserito dalla moglie del debitore, nel ripostiglio utilizzato come camera è presente un collegamento con il disimpegno delle cantine che è stato chiuso con pannelli di polistirolo.

Nelle tavole dello stato di fatto (tavola 1) e di progetto (tavola 2) non è rappresentata graficamente la zona cantina che è stata disegnata solo nella tavola 4 (tavola adattabilità/adequamento delle barriere architettoniche). Si segnala che in loco non è presente la porta di collegamento tra i vani cantinati e proprietà di terzi (andito di ingresso altre proprietà). Nei patti speciali dell'atto di provenienza si precisa che *“a cura della parte acquirente (debitore) deve essere chiuso (con possibilità di realizzare un vetro fisso ad un'altezza superiore di metri 1,80) da terra l'attuale collegamento tra i vani cantinati oggetto della compravendita e la restante proprietà del venditore”*.

Non sono stati reperiti certificati di abitabilità, di idoneità statica dell'immobile e degli impianti.

CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Si configura necessità di sanatoria. Le difformità riscontrate sono sommariamente sanabili. Dovrà essere ripristinata un'altezza interna pari ad almeno 270 cm (misura utile per i vani abitabili).

COSTI VEROSIMILI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA EDILIZIA-URBANISTICA

Dovrà essere inoltrata al Comune di Luino pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità riscontrate con raffigurazione dello stato di fatto dei luoghi, versamento di 200,00 euro per diritti di segreteria e di sanzione di legge

pari a 516,00 euro, fatte salve ulteriori richieste dell'Ufficio Tecnico comunale solo dopo la presentazione di pratica di sanatoria e costi professionali quantificati in 2.000,00 euro. Tali costi saranno ricompresi nella percentuale di decurtazione del valore del bene.

Valgono in ogni caso tutte le ulteriori prescrizioni del PGT e ogni valutazione tecnica dovrà essere assoggettata alle verifiche da effettuarsi presso l'ufficio tecnico comunale prima dell'inoltro della pratica.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'appartamento è risultato avere conformità catastale. Da verificare, dopo l'asportazione di pannelli nel ripostiglio, la presenza di apertura verso la cantina. Si segnala mancanza di rappresentazione grafica di alzata in ingresso appartamento e bagno e diversa altezza interna (riscontrati cm 260 contri cm 280 riportati in planimetria).

La cantina non è stata visionata in quanto l'unico accesso è stato ostruito da pannelli e quindi non è stato possibile verificare la conformità catastale.

G. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):

A seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Aria SpA l'appartamento di cui alla sezione LU, foglio 4, particella 3248, subalterno 12 è risultato essere sprovvisto di APE. L'immobile di cui al sub.13 è escluso dall'obbligo di predisposizione dell'attestato di Prestazione Energetica poiché di categoria C/2 - cantina.

H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Appartamento e limitrofa cantina pertinenziale ubicati a Luino in Via Delle Motte n.4, località Poppino, inseriti in un fabbricato a tre piani fuori terra non costituito in Condominio, con epoca di costruzione antecedente al 1 settembre

1967. Il bene si sviluppa su un piano (terra abitazione e interrato cantina) con accesso diretto su Via Delle Motte n.4 per la sola abitazione. L'appartamento è composto da disimpegno, cucina, camera, ripostiglio utilizzato come camera, piccolo bagno e piccolo ripostiglio. La cantina, interrata, non è stata ispezionata in quanto non accessibile. A detta della moglie del debitore, l'unica apertura di collegamento, posta nel vano ripostiglio utilizzato come camera da letto, è stata chiusa con dei pannelli.

Il bene, sprovvisto di autorimessa e posto auto esclusivo, è ubicato di fronte a una vasta area incolta utilizzata a parcheggio e in prossimità di una scuola dell'infanzia. A poca distanza trova sede una scuola primaria.

Elemento	Caratteristiche del bene	Stato manutenzione
Fondazioni e travi dell'edificio	Presumibile in muratura	Non visibili
Strutture in elevazione	Muratura	Sufficiente per quanto visibile
Copertura	Non visionata	/
Manto di copertura	Non visibile	/
Pareti esterne del fabbricato	Intonaco tinteggiato con presenza di zoccolatura tinteggiata e danneggiata da umidità di risalita capillare	Sufficiente
Porta ingresso	Porta di ingresso in legno con piccolo soprauce in vetro	Sufficiente
Antenna tv	Presente	Non visionata
Generatore di calore	Caldaia murale in cucina alimentata a gas metano	Discreto
Corpi riscaldanti	Termosifoni in alluminio privi di valvole termostatiche	Discreto
Termostato ambiente	Su parete in cucina del tipo on/off	Sufficiente
Contatore gas metano	In apposita nicchia in facciata in prossimità porta ingresso	Buono
Contatore acqua	In apposita nicchia in facciata in prossimità porta ingresso	Discreto
Contatore Enel	In apposita nicchia nel porticato di accesso ad altre unità immobiliari di altre proprietà. Come da atto di provenienza dovrà essere spostato	Discreto
Citofono	Vicino porta di ingresso	Sufficiente

Infissi esterni	Serramenti in legno nella camera e in alluminio in cucina con inferriate su strada in metallo e di diversa tipologia. In bagno presente una piccola finestra in legno con pannello al posto del vetro (anta oscurata). In cucina è presente un pannello traslucido fisso sulla parete a confine con la cantina	Sufficiente
Oscuranti	Non presenti	Insufficiente
Porte interne	Legno	Sufficiente
Soffitti interni	Intonaco tinteggiato	Sufficiente
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate. Si segnala presenza di infiltrazioni nel bagno (parete interrata)	Sufficiente
Impianto elettrico	Di vecchia tipologia e privo di certificazione di conformità	Sufficiente
Impianto idrico	Sottotraccia con distribuzione per bagno e cucina e privo di certificazione di conformità	Sufficiente
Alimentazione fuochi cucina	Alimentato a gas metano. Non visionato foro areazione. Foro di areazione sotto la finestra su strada	Discreto
Impianto allarme	Non presente	/
Allaccio telefonico	Non presente	/
Pavimentazione	In gres cm 31*31 ingresso, cucina, ripostigli e bagno e in gres cm 24*36 in camera	Discreto
Rivestimenti	Parziale in piastrelle in bagno cm 20*25 per un'altezza pari a 182 cm e sulla parete attrezzata in cucina cm 20*20	Sufficiente
Servizio igienico	Provvisto di water, lavabo, doccia e predisposizione lavatrice	Sufficiente

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

L'accessibilità all'ingresso dell'immobile a soggetti diversamente abili non è possibile per presenza di dislivelli all'ingresso e bagno e limitate dimensioni del disimpegno, bagno e suo accesso.

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 tavola di progetto, dalla planimetria catastale e dai rilievi metrici svolti per il solo appartamento. Per la cantina la superficie commerciale viene desunta dalla planimetria catastale in quanto non è stato possibile accedere e ispezionare i vani.

Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde:

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato 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/un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano 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 ²) (circa)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Superficie principale P. T	S1	66,00	1,00	66,00
Superficie cantine	SUC	53,00	0,25	13,25
Totale Superficie commerciale (m²)				79,25

I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Considerata la 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 del compendio e 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 ubicato il bene in oggetto (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 criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare il bene 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. - 2° semestre 2022 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). Si precisa che, come riferimento OMI, viene presa esame la fascia periferica/zona collinare di Luino.

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, considerato lo stato di fatto del bene oggetto di E.I..

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 pari a euro 42.500,00.

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

<i>Totale valore di mercato dell'immobile residenziale e cantina pertinenziale identificati a Luino, sezione LU, foglio 4, mappale 3248 subalterni 12 e 13</i>	euro 42.500,00
Abbattimento forfettario (15% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati o per la bonifica da eventuali rifiuti in quanto non è stata ispezionata la zona cantina per impossibilità di accesso, con decurtazioni relative a spese necessarie per regolarizzazione urbanistica edilizia, oneri di sanatoria e prestazioni professionali	- 6.375,00
<i>Valore del lotto oggetto al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova</i>	36.125,00

Per un valore di mercato alla data della stima pari a euro 36.125,00 arrotondato a 36.100,00 (euro trentaseimilacento/00).

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario dovrà inoltrare richiesta in Sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria con rappresentazione grafica anche dei vani cantina non visionati per impossibilità di accesso e non presenti nelle tavole di progetto di cui alla C.E. n.77/95. Se necessario, dovrà poi provvedere alla variazione catastale della cantina (sub. 13) che non è stata visionata per impossibilità di accesso.

Nei patti speciali dell'atto di provenienza è riportato che il debitore era a conoscenza che la pavimentazione del cortile sovrastante una parte della cantina era priva di impermeabilizzazione delle pareti verticali al momento dell'acquisto avvenuto in data 30/12/2004 e che il debitore avrebbe dovuto spostare il contatore della luce che al momento della compravendita era situato nel porticato di accesso ad altre unità immobiliare di altra proprietà dove è ancora ubicato.

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 esecutato via posta ordinaria.

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, 4 aprile 2023

Il CTU

(arch. Laura Pizzi)

