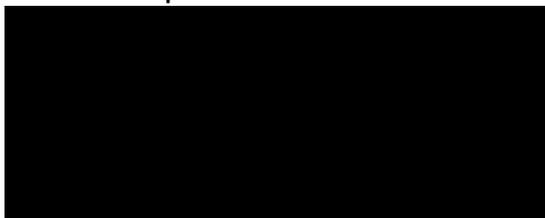


Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N° 187/2022 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Bedero Valcuvia
Via Marconi n.43



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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marconi n.43 – Bedero Valcuvia

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo economico;

Dati Catastali: Urbano: foglio 4, particella 79 sub . 501

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

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

4. **Creditori Iscritti:** [REDACTED]

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 10 e seguenti



Quesiti/Attività affidate al CTU

A	comunicazione al GIVG e invio planimetrie catastali		eseguita				
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		19/10/1972 al n. di repertorio 56748				
	note di trascrizione, titoli di trasferimento, (acquisto, successione, divisione, compravendita, ecc.)	data	19/10/1972	23/09/1979	19/05/2009	18/04/2018	
		beni	mappale 98	mappale 38 e 79	mappale 79 sub 4-5-6-7	mappale 79 sub 501	
		ente rogante	Dott. Riccardo Morganti Notaio	Dott. Riccardo Morganti Notaio	Dott. Carlo Gianì Notaio	Dott. Massimiliano Belmonte Notaio	
		n. Repertorio	56748	68494	74802/14808	943/780	
note		compravendita	divisione amichevole	compravendita	compravendita		
C-D	Verifiche presso l'UTC		eseguite in data 9/05/2023				
E	verifiche mediante accesso all'immobile con IGVG		eseguite in data 20/04/2023				
F	spese di gestione ordinaria	consuntivo anno in corso	immobile non soggetto ad amministrazione condominiale ma presenta pendenze insolute con il comune di Bedero Valcuvia (Allegato B4)				
		preventivo anno precedente					
	spese condominiali straordinarie non ancora scadute						
	spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni						
G	accertamento presso Ag. Entrate di titoli per terzi occupanti	titolo di occupazione	occupato dal soggetto pignorato				
H	Accertamento presso Tribunale	pendenze in corso	nessuna				
I	quesiti da a) a j)		vedasi relazione di stima				
	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	[shaded area]				
	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	1 (unico)	
lettera a) del quesito "I"	identificazione immobile - dati riassuntivi catastali (ALLEGATO B1)	tipologia immobile	unità immobiliare su tre livelli con annessa corte esclusiva	
		millesimi condominiali	UU.II. non soggette a regime condominiale	
		Piano	PT-1-2	
		Foglio	4	
		Particella catastale (**)	79	
		Sub	501	
		Qualità Categoria	A/3	
		Classe	7	
		Consistenza	catastale mq.	218(*)
			vani	11,5
		Rendita	€ 712,71	
		Coerenze	dalla mappa a corpo da nord:	riferite al lotto 1 (unico)
			102, 2048, 101, 97 su due lati, strada pubblica Via Marconi (in mappa via Maggiore)	
		Ubicazione indirizzo	Comune di Bedero Valcuvia Via Guglielmo Marconi, 43	
		regime imposizione IVA	normale	
data presuntiva di costruzione (prima edificazione)	ante 1967			
diritto pignorato	piena proprietà			
(*)	Escluse aree scoperte mq. 215			
(**)	Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati. Anche per il catasto terreni la numerazione di riferimento è la particella: 79.			



		articolazione quesito	risposta al quesito
		denominazione lotto	1 (unico)
		tipologia immobile	unità immobiliare su tre livelli con annessa corte esclusiva
lettera b) del quesito "I" sommaria descrizione dei beni		mappale(*)	79 sub 501
		superficie comm.le	mq. 219
		barriere architettoniche	. Tutte le scale che collegano i diversi livelli dell'unità immobiliare sono prive di ascensore, servoscala o piattaforma elevatrice. Si stima che il costo per il superamento delle barriere architettoniche ammonti a:
			(**)€ 15.000
		Descrizione generale del complesso degli immobili pignorati	<p>Il fabbricato è strutturato da cielo a terra su tre livelli. Nel suo complesso non si rilevano quadri fessurativi e/o dissesti statici alle strutture portanti e portate dell'edificio, tali da richiedere certificazioni integrative di stabilità statica conseguenti a opere edilizie postume alla presunta data di prima edificazione (ante 1967).</p> <p>Si accede direttamente all'abitazione dalla strada pubblica (Via Marconi) e dal mappale 101 (stradella privata di terzi) passando dalla corte esclusiva per mezzo di una porta metallica collocata sul muro di recinzione confinante con una stradella privata (mappale 101). Dalla Via Marconi per mezzo di un portoncino in legno, si accede ad un corridoio che disimpegna una camera con annesso ripostiglio, il vano scala (interno) di collegamento ai piani superiori, un Wc, ed altri due locali di cui il più ampio comunicante (tramite tre gradini) con un bagno e la corte esclusiva. Al primo piano troviamo un corridoio di disimpegno per tre camere di cui una con wc. Al secondo piano è presente un corridoio di disimpegno per la cucina, dotato di balcone con affaccio sulla Via Marconi, e due camere di cui una con wc entrambi collegati al balcone dotato di affaccio sulla corte esclusiva. Il vano scala interno che collega i tre piani è comunicante anche con il sottotetto (al rustico) con carpenteria lignea e manto di copertura lasciati a vista.</p> <p>A seguito dei titoli edilizi relativi alla sanatoria 42/89, si riscontra che l'immobile è stato oggetto di un più recente parziale riattamento di finiture interne per il quale si rileva uno stato di incompiutezza e non si riscontrano presso l'UTC i conseguenti titoli/atti edilizi e le certificazioni di conformità per l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità dei locali.</p>
I beni pignorati sono serviti da esercizi commerciali di prossimità collocati nel centro di Bedero Valcuvia distante circa 350 mt. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di Induno Olona a circa 12 Km (16 minuti di auto).			
(*)	Il mappale indicato in tabella si riferisce alla numerazione del catasto fabbricati. Per il catasto terreni la numerazione di riferimento è la particella: 79.		
(**)	Come espressamente richiesto dal quesito Il valore indicato non è dedotto dal valore di stima		



	articolazione quesito		risposta al quesito		
	denominazione lotto		1		
lettera c)	stato di possesso/godimento del bene immobile	soggetti che occupano/abitano l'immobile	nessuno		
		comproprietari non eseguiti	nessuno		
		titolo vantato da terzi occupanti	-		
		congruità o incongruità del canone	-		
		data utile per eventuale disdetta o rilascio dell'immobile	-		
		data emissione provvedimento assegnazione casa coniugale	-		
lettera d)	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.		
lettera e)	vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura	iscrizioni ipotecarie	data	29/05/2009	20/04/2018
			n.	9805/2048	7703/1055
			note	ipoteca volontaria	ipoteca volotaria
		pignoramenti, annotazioni, sequestri, fallimenti, trascrizioni pregiudizievoli	data di trascrizione	12/12/2022	
			n.	26200/18557	
			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		1 (unico)		
lettera f)	Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Conformità e regolarità del bene	urbanistica	A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità urbanistica appare <u>verificata</u>		
			edilizia	A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità edilizia appare <u>verificata</u>		
			catastale	A seguito dei compiuti accessi comunali la regolarità catastale appare <u>verificata</u>		
		agibilità abitabilità		non rilevata		
		potenzialità edificatorie indici di edificabilità		vedi Allegato B3. Il lotto ricade in ambito territoriale Zona residenziale storica A art. 9 PdR		
		costi di eventuali sanatorie o demolizioni delle parti abusive o opere per il ripristino		non si rileva la necessità di sanatorie ed opere di demolizione e ripristino		
lettera g)	APE Attestazione di Prestazione Energetica			non rilevata		
lettera h)	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			
	h max 2.86	1	alloggio piano Terra		71,96	
	h max 2.56	1	alloggio piano Primo		71,96	
	h max 2.60	1	alloggio piano Secondo		71,96	
		0,1	0,02	accessori e pertinenze già parametrizzate	corte esclusiva	2,16
		0,3			balconi	1,40
continua	Superficie Comm.le approssimata al mq.			219		



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)	stato di conservazione e manutenzione	denominazione lotto	1 (unico)	
	normale/compatibile con la vetustà dell'immobile	fondazioni	continue	
		strutture verticali	muratura portante	
		solai	legno- putrelle con pignatte	
		copertura	struttura in legno a vista a falde inclinate	
		manto di copertura	laterizio	
		scale e ascensore	vano scala interno privo di ascensore	
		barriere architettoniche	accessibilità e visitabilità non verificata	
	da mantenere	pareti esterne dell'edificio	intonaco tinteggiato	
	da mantenere	altre dotazioni	corte esclusiva	
	da mantenere	serramenti esterni	in legno con oscuramenti a persiana e portoncini in legno cieco	
	da mantenere	serramenti interni	legno tamburato cieche	
	da mantenere	servizi igienici	un servizio al piano terra con ceramiche in vetrochina colorata (con vasca a sedere) dotate di rubinetteria monocomando; un servizio al piano primo con vetrochina colorata (con vasca a sedere) dotate di rubinetteria monocomando; un servizio al piano secondo con ceramiche in vetrochina colorata (con piatto doccia) dotate di rubinetteria monocomando.	
	da mantenere	porta ingresso	dalla via Marconi tramite portoncino in legno cieco con anta a battente dotato di serratura non di sicurezza.	
	da mantenere	tramezzature interne	muratura intonacata al civile e tinteggiata	
	da mantenere	pavimenti rivestimenti	zona giorno e zona notte piano terra: ceramica / linoleum effetto legno; zona giorno e zona notte primo piano: ceramica / linoleum effetto legno; zona giorno e zona notte secondo piano: ceramica / linoleum effetto legno;	
	normale	plafoni	intonacati al civile e tinteggiati ove non in legno a vista	
	da mantenere	scale interne alle stesse UU.II.	scala interna per il raggiungimento del P1°, 2° e sottotetto	
	conformità impianti / utenze	certificazione non rilevata	impianto elettrico	sottotraccia per tutti i locali ed esterno nella corte
		certificazione non rilevata	impianto idrico & sanitario	sottotraccia per acqua calda e fredda. Produzione ACS con boiler elettrici murali nei servizi igienici dei vari piani; impianto idrico dotato di contatore volumetrico unico nel corridoio di ingresso al P.T.
certificazione non rilevata		impianto termico & gas	Impianto autonomo con caldaia murale a gas nel cortile esterno dotato di distribuzione a caloriferi in alluminio verniciati privi di valvole termostatiche.	
continua				



		articolazione quesito	risposta al quesito	
lettera h)	denominazione lotto		1 (unico)	
	denominazione subalterno		501	
	Superficie Comm.le		mq 219	
	Valore medio OMI 2° semestre 2022 per civile abitazione in stato normale		€/m ² 815	
	COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione		0,98
		Kz2 utenza		0,98
		Kz3 posizione		0,98
		Kz4 contesto		0,98
		Kc1 strutture		0,98
		Kc2 finiture		0,92
		Kc3 impianti		0,87
		Kc4 eco-sostenibilità		0,87
		Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).		0,90
		Kt trasformazione		1,00
		Ka architettonico		0,98
	Ku urbanistica		0,93	
	Ktot		0,52	
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato		€/m ² 421		
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 92.400		
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 (**)		10%		
i)	totale valore lotto al netto delle decurtazioni percentuali (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)		€ 83.100	
j)	QUOTE	quota pignorata	100%	
		quota debitori	100%	
	comproprietari non eseguiti		nessuno	
	motivazioni dell'eventuale comoda divisibilità del bene e della possibilità di vendita della quota indivisa		Il lotto 1 (unico) qui periziato non si ritiene utilmente divisibile	
(**)	le UU.II. non risultano soggette a Condominio pertanto non si rilevano spese condominiali. Si rilevano invece spese insolute nei confronti del Comune (Allegato B4). La percentuale indicata è riferita allo sgombero del materiale rilevato all'interno dei locali e alle spese dell'Allegato B4. 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 9 Maggio 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.
- In data 20 Aprile 2023, effettuava l'accesso in presenza dell'GIVG. Durante quest'ultimo sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile. In data 10 Luglio 2023 è stato riprogrammato un secondo sopralluogo in presenza dell'GIVG, accedendo all'immobile tramite la forzatura dell'ingresso e la presenza dei Carabinieri. Durante quest'ultimo sopralluogo è stato possibile eseguire le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati. (**ALLEGATO C**).
- In data 14 luglio 2023, a seguito di richiesta, riceveva da GIVG copia dello stato di famiglia e residenza della pignorata (**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.
- 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.

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

□ **unità immobiliare di tipo economico su tre piani** (considerato in stato normale) un valore variabile tra 730 e 900 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. 815, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri meglio indicati nella lettera h) del quesito I.

Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

Nella 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 fabbricati 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, del rapporto tra SLP (comprensiva di muri) e SU (di calpestio);

- **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})

Il 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.

Moltiplicando 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.

Alla 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** (unico) 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:

€ 83.100

Note

- A seguito del sopraluogo il CTU ha potuto accertare:
 - la mancanza del certificato di abitabilità/agibilità presso l'ufficio tecnico comunale (UTC), i cui costi di produzione sono stati già computati dal CTU (e detratti dal valore commerciale) nel coefficiente parametrico K_u della lettera h del quesito e nel quale è anche compreso il costo per l'ottenimento della certificazione energetica;



- lo svolgimento di opere interne all'abitazione senza aver provveduto all'inoltro preliminare degli opportuni titoli edilizi, che tuttavia non richiedono allineamenti/aggiornamenti di classamento catastale, ma solo di migliore dettaglio e identificazione di strutture fisse, come nel caso del camino a legna nelle strutture murarie perimetrali del piano terra, o di diversificate quote di pavimento tra locali o diverse altezze di interpiano tra locali posti allo stesso livello, i cui costi di aggiornamento sono comunque stati già detratti dal valore commerciale tramite il coefficiente parametrico Ku della lettera h del quesito.

Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di **15** 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:

mauro.giardini@varese.pecavvocati.it

per la debitrice pignorata;
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 11 agosto 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

