

# TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 13 marzo 2024

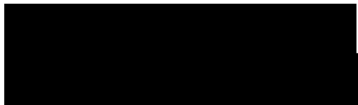
Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 171/2023

**PRISMA SPV S.R.L.**  
*CREDITORE PROCEDENTE*

con l'Avvocato Giovanni RECALCATI

**CONTRO**



*DEBITORI ESECUTATI*

Oggetto: relazione del tecnico stimatore.

Il sottoscritto geom. Domenico Davanzo, professionista con studio a Tradate in c.so Bernacchi 73, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1913 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 776, in relazione all'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Giacomo Puricelli, relativo alla determinazione del valore degli immobili pignorati, con la presente relazione espone le risultanze alle quali è pervenuto.

### **Premesse**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 17/01/2024 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato N).

### **1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.**

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Le unità immobiliari pignorate sono di piena ed esclusiva proprietà dei soggetti debitori.

**a)** unità immobiliare (appartamento) posta al piano primo, sita nel Comune di Cugliate Fabiasco, Piazza Andreani n. 10, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. CU fg. 5 mapp. 229 sub. 7 graffato con mapp. 232 sub. 8 piano 1  
categoria A/4 classe 7 vani 3,5 rendita € 148,22

**b)** unità immobiliare (box) posta al piano terra, sita nel Comune di Cugliate Fabiasco, Piazza Andreani n. 10, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. CU fg. 5 mapp. 229 sub. 5 graffato con mapp. 232 sub. 6 piano T  
categoria C/6 classe 4 consistenza 36 mq rendita € 55,78

**c)** unità immobiliare (deposito) posta al piano interrato, sita nel Comune di Cugliate Fabiasco, Piazza Andreani n. 10, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:

sez. CU fg. 5 mapp. 229 sub. 3 graffato con mapp. 232 sub. 4 piano S1  
categoria C/2 classe 4 consistenza 16 mq rendita € 18,18

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: altra unità immobiliare, affaccio su strada/cortile interno, altra unità immobiliare, affaccio su cortile interno.

Confini del box da nord in senso orario: andito mapp. 240, affaccio su strada/cortile interno, altra unità immobiliare, mapp. 240.

Il deposito è posto al piano interrato.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

## **2 – Descrizione sommaria.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Cugliate Fabiasco in Piazza Andreani n. 10.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio suddiviso in più unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale (appartamenti, box e depositi); non vi è la costituzione di condominio.

Il contesto in cui si trovano le unità è edificato ed urbanizzato.

Cugliate Fabiasco è un comune di circa 3.100 abitanti, sorge in Valmarchirolo, nella zona nord-orientale della provincia, tra i comuni di Marchirolo, Cuasso al Monte, Valganna, Cunardo, Grantola, Montegrino Valtravaglia e Cadegliano Viconago.

I collegamenti con la rete viaria sono garantiti dalla strada statale n. 233 Varesina che dista circa un chilometro e dal tracciato autostradale della A8 Milano-Varese, cui si accede dal casello di Varese, distante circa 17 km. Meno agevole il collegamento con la rete ferroviaria: infatti la stazione di

immediato riferimento, posta al crocevia delle linee Varese-Gallarate, Varese-Porto Ceresio e Milano-Laveno Mombello, si trova a circa 15 km. L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa che dista circa 40 km.

Fatta eccezione per i consueti uffici preposti al funzionamento dei servizi municipali e postali, non ci sono strutture pubbliche di rilievo; le strutture scolastiche disponibili consentono la frequenza della scuola materna e della scuola elementare. Sono presenti alcune strutture alberghiere ed è assicurata la ristorazione; la totale assenza di strutture sanitarie costringe, invece, la popolazione a spostarsi anche per i servizi di base.

Inserita nell'ambito territoriale della Comunità montana "Valganna e Valmarchirolo", fa capo per i servizi, il commercio e le strutture burocratico-amministrative al capoluogo di provincia e a Luino.

### **3 – Stato di possesso.**

Attualmente tutti i beni oggetto di pignoramento sono di piena ed esclusiva proprietà dei soggetti debitori Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], coniugi sposati in regime di comunione dei beni. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate disabitate, pertanto le unità immobiliari oggetto della presente possono considerarsi "libere al decreto di trasferimento".

### **4 – Vincoli ed oneri giuridici**

#### **4.1 e 4.2 - Sommaria indicazione dei vincoli sugli immobili pignorati.**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
  - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe in data 21/07/2006, rep. 154739/18364, iscritta a Varese in data 26/07/2006 ai n. 18430/4197, a favore di "Unicredit Banca Spa" e contro [REDACTED] e [REDACTED]" per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.  
Importo capitale € 151.200,00  
Importo complessivo € 302.400,00  
Tasso interesse annuo 4,7 %  
Durata anni 25
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 27/09/2023 rep. 2877, trascritto a Varese in data 23/10/2023 ai n. 20880/14934 a favore di "Prisma SPV Srl" e contro "[REDACTED] e [REDACTED]" per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.

#### **4.3 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.**

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cugliate Fabiasco, si evince che l'edificio che ospita le unità immobiliari è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 27/00 rilasciata dal Comune di Cugliate Fabiasco in data 27/04/2000, prot. 244 per rimozione e sostituzione pavimenti e rivestimenti interni, rifacimento di alcune parti di intonaco interno;

- Permesso di Costruire n. 396/2004 rilasciato dal Sindaco del Comune di Cugliate Fabiasco in data 21/05/2004, prot. 3044 per ristrutturazione edilizia.

Agli atti non risulta il certificato di agibilità.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che le unità immobiliari oggetto della presente sono **urbanisticamente conformi** a quanto depositato presso il Comune di Cugliate Fabiasco.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Cugliate Fabiasco, il mappale su cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente rientra nel tessuto storico (come riportato nello stralcio della tavola PR01.1 tessuti storici, beni storico-architettonici, rete ecologica – vedasi allegato F) ed è un'area soggetta ai vincoli art. 9 N.d.A. PAI (come riportato nello stralcio della tavola DP02.5 previsioni di piano, carta dei vincoli con azioni di piano - vedasi allegato F). Tutto il territorio comunale è posto sotto vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

#### Conformità catastale:

Le schede catastali che identificano le unità immobiliari oggetto della presente sono **catastalmente conformi** allo stato dei luoghi.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: non necessaria

Attestato Prestazione Energetica (APE): è stata effettuata la ricerca degli identificativi dell'unità immobiliare destinata ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare catastalmente identificata dal mapp. 229 sub. 7 graffata con il mapp. 232 sub. 8 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **4.4 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.**

In data 20 febbraio 2024, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]; la ricerca ha dato esito negativo.

#### **5 – Spese condominiali.**

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

#### **6 – Provenienza.**

I beni pignorati sono pervenuti in proprietà ai [REDACTED] [REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà come di seguito specificato:

- al ventennio, i beni oggetto della presente erano di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe, in data 28/07/2000, rep. 137968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 02/08/2000 ai n. 13115/8231 ed in parte per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe, in data 10/07/2000, rep. 137824, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 20/07/2000 ai n. 12066/7505;
- successivamente in virtù di atto di compravendita a rogito Dott. Bruno Volpe, in data 21/07/2006 rep. 154738/18363, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 26/07/2006 ai n. 18429/11177, i fabbricati di cui sopra passano per l'intero dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (come sopra generalizzati) ai Sigg. [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e

██████████ nato il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████  
██████████ per ½ ciascuno di piena proprietà.

Si precisa che per le unità immobiliari di cui al foglio CU/5 mapp. 229 sub. 7 graffato con il mapp. 232 sub. 8, mapp. 229 sub. 5 graffato con il mapp. 232 sub. 6, mapp. 229 sub. 3 graffato con il mapp. 232 sub. 4 i dati derivano da: variazione del 19/07/2006 pratica n. VA0169250 in atti dal 19/07/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, variazione di toponomastica (n. 12572.1/2006), precedentemente distinto al NCEU sez. CU foglio 5 mappale 229 sub. 1 cat. A/4 di vani 8; dati derivati da variazione modifica identificativo del 05/09/2005 pratica n. VA0200097 in atti dal 05/09/2005 (n. 22521.1/2005), precedentemente distinto al NCEU sez. CU foglio 14 mapp. 229 sub. 1.

#### **7 – Identificazione dei lotti.**

Il compendio immobiliare è costituito da più beni facenti parte dello stesso edificio; sostanzialmente i beni sono costituiti da un appartamento e dalle sue pertinenze (deposito e box).

A mio parere i beni in oggetto non possono essere suddivisi in più lotti in quanto se ne ridurrebbe sensibilmente il valore.

#### **8 – Descrizione analitica e valutazione.**

Per la valutazione esprimo il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie



principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2023 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Cugliate Fabiasco) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate libere; per questo motivo non attribuirò alle stesse nessuna diminuzione di valore in funzione dello stato di occupazione.

**(appartamento identificato dalla lettera "a") mappale 229 sub. 7 graffato con mappale 232 sub. 8 + (box identificato dalla lettera "b") mappale 229 sub. 5 graffato con mappale 232 sub. 6 + (deposito identificato dalla lettera "c") mappale 229 sub. 3 graffato con mappale 232 sub. 4**

Oggetto della presente sono tre unità immobiliari facenti parte di un edificio posto in centro storico, composto da più unità immobiliari tutte a destinazione residenziale (appartamenti e pertinenze), non costituite in condominio, ubicate in Cugliate Fabiasco, P.zza Andreani n. 10; le unità immobiliari sono costituite da un appartamento posto al piano primo, un box posto al piano terra ed un deposito posto al piano interrato.

L'ingresso all'appartamento posto al piano primo avviene da scala di proprietà che si sviluppa dal piano terra al piano primo, la quale diparte dall'andito comune con terzi di cui al mappale 240 di Catasto Terreni; anche

l'ingresso al box posto al piano terra avviene dall'andito di cui al mappale 240, mentre l'ingresso del deposito posto al piano interrato avviene dal box di cui sopra. Nel box è presente anche una porta verso altra unità immobiliare di terzi apparentemente interclusa.

L'appartamento posto al piano primo ha altezza media interna pari a circa m 2,70, ed è composto, con riferimento al sopralluogo effettuato da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due camere.

La caldaia è impropriamente posizionata nel box.

Il box posto al piano terra ha altezza interna pari a m 2,50, mentre il deposito posto al piano interrato ha altezza interna media pari a m 1,94 (soffitto a volta).

L'edificio è del tipo tradizionale per l'epoca della costruzione realizzato con struttura in muratura di pietra e mattoni, manto di copertura in tegole, canali in lamiera preverniciata, solai in legno e cemento.

L'impianto elettrico, l'impianto a gas e l'impianto idrotermosanitario, paiono conformi alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione (anno 2004). L'impianto di riscaldamento non è a norma in quanto la caldaia a gas è posizionata nel box.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, la porta di ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno doppio vetro dotati di persiane in legno, i plafoni orizzontali e le pareti verticali sono in intonaco civile, con rivestimento ceramico nel bagno e nella cottura sulla parete attrezzata, i pavimenti interni sono in monocottura.

Per quanto riguarda il box, le pareti perimetrali sono intonacate al civile, i plafoni orizzontali sono controsoffittati con materiale di scarsissima qualità, la pavimentazione è in monocottura e la porta di ingresso ad ante è in ferro e vetro.

Per quanto riguarda il deposito, le pareti sono in sassi, i plafoni a volta parzialmente intonacati al rustico.

Complessivamente l'edificio si presenta in mediocri, in funzione della vetustà,

condizioni di manutenzione.

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano primo, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 74,40 residenziali, quella del deposito posto al piano interrato (che verrà considerata come accessorio non comunicante, con un coefficiente ridotto in considerazione della condizione disagiata) pari a mq 31,15.

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2023 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B"";
- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione";
- per immobili abitabili in buono stato intende "immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione";
- per immobili da ristrutturare intende "immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o



- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo ai debitori; al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate libere, motivo per il quale non ritengo di dover attribuire alle unità immobiliari altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- I beni oggetto di pignoramento non necessitano di regolarizzazione urbanistica-catastale.

### **9 – Valutazione complessiva del bene.**

Di seguito riporto la descrizione, lo stato di consistenza ed il valore dei beni pignorati sulla scorta di tutto quanto sopra menzionato.

- Unità immobiliare (appartamento) posta al piano primo, sita nel Comune di Cugliate Fabiasco, Piazza Andreani n. 10, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. CU fg. 5 mapp. 229 sub. 7 graffato con mapp. 232 sub. 8 piano 1  
categoria A/4 classe 7 vani 3,5 rendita € 148,22
- Unità immobiliare (box) posta al piano terra, sita nel Comune di Cugliate Fabiasco, Piazza Andreani n. 10, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. CU fg. 5 mapp. 229 sub. 5 graffato con mapp. 232 sub. 6 piano T  
categoria C/6 classe 4 consistenza 36 mq rendita € 55,78
- Unità immobiliare (deposito) posta al piano interrato, sita nel Comune di Cugliate Fabiasco, Piazza Andreani n. 10, censita all'U.T.E. di Varese così come segue:  
sez. CU fg. 5 mapp. 229 sub. 3 graffato con mapp. 232 sub. 4 piano S1  
categoria C/2 classe 4 consistenza 16 mq rendita € 18,18

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del compendio di cui sopra, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di **€ 59.600,00** così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	62.803,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	3.140,15
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
- arrotondamenti	- €	62,85

Prefigurando l'ipotesi richiesta dal G.E., ne deriva che il valore finale del bene con oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti detratti dal valore del compendio di stima, sia pari ad **€ 59.600,00** così meglio dettagliati:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	62.803,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	3.140,15
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di occupazione	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
- arrotondamenti	- €	62,85

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il seguente importo economico:

**€ 59.600,00** (euro cinquantanovemilaseicento/00)

### **Conclusioni.**

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente mediante invio P.E.C. all'Avv. Giovanni Recalcati e ai debitori eseguiti mediante raccomandata. A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede  
Il tecnico estimatore  
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Cugliate Fabiasco;
- f** – estratto tavola dei vincoli P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atti ante ventennio rep. 137968 del 28/07/2000 e rep. 137824 del 10/07/2000 Notaio Dott. Bruno Volpe;
- l** – copia atto di provenienza rep. 154738 del 21/07/2006 Notaio Dott. Bruno Volpe;
- m** – certificato di residenza, stato di famiglia ed estratto per sunto atto matrimonio soggetti debitori;
- n** – verbale di sopralluogo;
- o** – avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali) trasmesse dal Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese);
- p** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente (tramite P.E.C.) e al debitore eseguito (tramite raccomandata) di copia della perizia.