

**TRIBUNALE DI VARESE**

Esecuzione immobiliare n. 109/2023

promosso da [REDACTED]

e per essa [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice [REDACTED]

immobile sito a Venegono Superiore in via Baracca 7 P.1

Il sottoscritto esperto di stima CTU [REDACTED], con studio [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. [REDACTED] e a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. [REDACTED], e-mail [REDACTED] e pec [REDACTED], a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 18 ottobre 2024 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con le presenti relazioni le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice

.....omissis.....

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

**.BENI IMMOBILI SITI A VENEGONO SUPERIORE IN VIA BARACCA 7 P.1**

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,** trattasi di immobile a destinazione residenziale composto da un'unità al piano primo, il tutto parte di un fabbricato su più piani.

Il fabbricato si trova nel centro di Venegono Superiore.

- *indicazione del diritto di proprietà:*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto:*
  - *indirizzo:* Comune di Venegono Superiore via Baracca 7 P.T.-1-S1;
  - *superficie complessiva:* mq 82;
  - *numero dei vani:* 2 (due) e servizio igienico, oltre a vano cantina;
  - *estremi catastali:* censito al N.C.E.U. del Comune Amministrativo e Censuario di Venegono Superiore, foglio 7, particella 1368 sub. 7, via Baracca 7 P.T.-1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita catastale € 133,25.  
Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (21/11/2023) l'appartamento è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 21/01/1993, data di costituzione, ad eccezione di un tavolato divisorio interno a separazione tra il ripostiglio e il disimpegno riportato in scheda ma non presente.  
Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono alla visura catastale.  
Note catastali: dati derivanti da variazione del 21/01/1993 in atti dal 29/09/1998 per frz.fus.div.ristr.cls.leg. 154/88 (n. 1595, 1993), variazione toponomastica del 22/09/2003 pratica n. 309343 in atti dal 22/09/2003 (n. 14561/1.2003), variazione toponomastica del 10/02/2011 in atti dal 10/02/2011 (n. 52324/2011).
- *confini:* dell'appartamento: prospetto su strada, AUI, vano scale comune, prospetto su cortile comune e AUI, della cantina: terrapieno, AUI, atrio d'accesso, AUI e terrapieno
- *eventuali pertinenze e accessori:* locale cantina.  
(allegati A, C, E.1, E.3)
- *eventuali millesimi di parti comuni:* /.
- *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino:* la vendita non è soggetta ad imposta IVA.
- *indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985:* La costruzione dell'edificio è anteriore al 1967.
- *accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto*

*del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*

dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Venegono Superiore risulta la seguente pratica in atti:

. Concessione edilizia per risanamento conservativo, pratica n. 19 rilasciata in data 18/03/1987.

*(allegati D.1.1)*

#### **b) sommaria descrizione del bene**

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati:*

- *la tipologia del cespite, dello stabile e dell'area in cui si trova:* appartamento composto da due locali con servizio igienico posto al primo piano di un piccolo fabbricato plurifamiliare, oltre a locale cantina al piano seminterrato e proporzionale quota di proprietà delle parti e spazi comuni.

Il fabbricato si trova nel centro di Venegono Superiore, paese dotato dei servizi, enti e uffici pubblici di primari necessità;

- *superficie commerciale:* mq. 60,80 (per i coefficienti e le superfici commerciali si fa riferimento al punto h).

- *composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene:* L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Baracca 7, tramite l'ingresso principale, o dall'entrata posta nel cortile sul retro del fabbricato. L'appartamento, localizzato al primo piano, è suddiviso in due locali di cui uno con angolo cucina oltre a servizio igienico, piccolo ripostiglio, disimpegno e balcone. Il locale cantina si trova al piano seminterrato.

L'unità si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. E' stata rilevata una macchia sul soffitto della camera, proveniente presumibilmente da una perdita avvenuta tempo fa nell'appartamento posto al piano superiore.

- avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche (precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima): l'accesso all'abitazione avviene tramite l'ingresso condominiale a livello piano terra, collegato al piano primo tramite una scala interna ad uso comune. Per rendere l'appartamento accessibile ai portatori di Handicap motori sarà necessario installare un servo scala. All'interno dovranno essere effettuate modifiche al servizio igienico per renderlo facilmente accessibile eliminando il water, il bidet, il lavandino e la vasca da bagno e sostituendoli con servizi conformi alla normativa di riferimento. Il costo complessivo presunto di tali opere sarà di circa € 4.000,00. (allegati A.2)

**c) stato di possesso del bene:**

I beni in esame attualmente sono di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzati, in forza di:

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 144537 Raccolta 20530 del 30/11/2005, trascritto il 28/12/2005 ai numeri di Reg. Part. 21311 e Reg. Gen. 36782. Unità negoziali: Comune di Venegono al C.F. foglio 7 part. 1368 sub. 7.

A favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà. (allegati B, E.1 e E.2).

- con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero anche se parzialmente ammobiliato.

**d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:**

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* Da una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano iscritte altre procedure a carico [REDACTED], sopra generalizzato; comunicazione ricevuta in data 21/12/2023;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* /;

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* [REDACTED]

[REDACTED]. (allegati E.4);

- *altri pesi o limitazioni d'uso:* nessuno.

**e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

- *iscrizioni:*

a) ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con nota del 28/12/2005 Reg. Part. 8027 Reg. Gen. 36783, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 144538/20531 del 30/11/2005. Unità negoziali: Comune di Venegono Superiore al C.F. foglio 7 part. 1368 sub. 7. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], sopra generalizzati, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, per un capitale di euro 106.669,50 e un importo totale di euro 266.000,00, durata 25 anni. Annotazioni: in data 06/06/2012 al n. 1505 di reg. part. di surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3 del D.Lgs. n. 385/1993.

(allegati B e E.1).

- *pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:*

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 12/07/2023, Reg. Part. 14391 Reg. Gen. 10182. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, Repertorio 1885 del 12/06/2023. Unità negoziali: Comune di Venegono Superiore al C.F. foglio 7 part. 1368 sub. 7. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro s [REDACTED], sopra generalizzati,

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 112.139,39 oltre ad interessi e spese.

(allegati C e E.1).

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche:* Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Venegono Superiore sono state reperite e/o confermate le autorizzazioni riportate nel punto a) (allegati D.1.1). Non è stato possibile verificare la conformità urbanistico/edilizia in quanto non è presente alcun progetto di costruzione in Comune. La costruzione del fabbricato è ante 1967.

Si è rilevata la seguente difformità rispetto alla scheda catastale:

. nella scheda catastale del 1993 è riportato un tavolato divisorio interno a separazione tra disimpegno e ripostiglio, in realtà non presente.

La realizzazione del tavolato divisorio ha un costo indicativo di € 1.000,00. (rif. punto a).

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità:* non è emerso dall'accesso agli atti (rif. punto a).

- *potenzialità edificatorie del bene:* nessuna.

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa):* si fa riferimento al punto a)

**g) attestazione di prestazione energetica (APE):**

non presente

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;*

- *illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;*

- *Altezza netta interna:* piano primo H m 3.15, cantina m 2.20.

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. mq. comm.
Part. 1368 Sub. 7	P.1	abitazione	52,00	1,00	52,00
	"	balcone	4,00	0,25	1,00
	P.S1	cantina	26,00	0,30	7,80
<i>Superfici totali</i>			<i>82,00</i>		<i>60,80</i>

- *Esposizione dell'immobile:* l'appartamento presenta il lato affacciato al cortile comune del locale cucina e del bagno esposto a sud, la camera ha esposizione nord. I restanti lati sono attigui al vano scale comune e ad altre unità immobiliari.
- *Stato di manutenzione:* l'unità si presenta in buono stato di manutenzione.
- *Caratteristiche strutturali:*  
fondazioni: non sono state effettuate ispezioni puntuali;  
strutture verticali – muri esterni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume in muratura;  
solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali, si presume in latero-cemento;  
copertura: non sono state effettuate ispezioni puntuali;  
manto di copertura: a falde con tegole.  
scala condominiali d'accesso: si presume struttura in C.A.;
- *Caratteristiche interne ed esterne:*  
muri interni: tavolati in laterizio intonacati e tinteggiati;  
plafoni: intonacati e tinteggiati;  
scale interne: non presente;  
pavimentazione: piastrelle di ceramica;  
porte interne: in legno, porta d'ingresso blindato;  
serramenti: finestre in legno con vetri termoisolanti semplici, ante anch'esse in legno;  
balconi/terrazze: balcone in cemento con pavimento in piastrelle e ringhiera in ferro;  
muri esterni: si presume in laterizio.
- *segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi eventuali oneri o pesi, ecc.): / .*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*  
elettrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;  
idrico/termico: funzionante. Caldaia posta in cucina con la produzione di acqua calda. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate:*

**valore commerciale degli immobili di Venegono Superiore via Baracca 7 P.1**

PART.	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. comm.	€/mq.	VALORE
Part. 1368 Sub. 7	P.1	abitazione	52,00	1,00	52,00	1.300,00	€ 67.600,00
	"	balcone	4,00	0,25	1,00	1.300,00	€ 1.300,00
	P.S1	cantina	26,00	0,30	7,80	1.300,00	€ 10.140,00
<i>Totale (mq)</i>			<i>82,00</i>		<i>60,80</i>		
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE part. 1368 sub. 7							€ 79.040,00
<b>VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO</b>							<b>€ 79.000,00</b>

**Fonti d'informazione:**

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Venegono Superiore

Agenzia delle Entrate: Varese

Osservatorio del mercato immobiliare: [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territori;

- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio:*

- spese per la realizzazione di un tavolato per ripristinare i luoghi alla scheda catastale

€ 1.000,00

**i) indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

**valore finale degli immobili di Venegono Superiore via Baracca 7 P-1**

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 79.000,00
decurtazione per ripristino dei luoghi	-€ 1.000,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 78.000,00
<b>VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO</b>	<b>€ 78.000,00</b>

***j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato: l'immobile non è divisibile.***

**Conclusioni**

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 16 gennaio 2024

Con Osservanza

## ELENCO ALLEGATI

### A. DOCUMENTI CATASTALI

A.1 visura per storica sub. CF part. 1368 sub. 7

A.2 planimetria catastale CF part. 1368 sub. 7

A.3 estratto di mappa

### B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

B.1 ispezioni per nome [REDACTED]

B.2 note

B.2.1 nota reg. part. 8027.mutuo

B.2.2 nota reg. part. 1505.annotazione mutuo

### C. PIGNORAMENTO

C.1 atto di pignoramento

C.2 nota di trascrizione pignoramento

### D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

D.1 pratiche edilizie comunali

D.1.1 concessione edilizia n. 19/1987

### E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

E.1 certificazione notarile

E.2 atto di provenienza.compravendita rep. 144537

E.3 atto di provenienza precedente.rep. 92800

E.4 estratti [REDACTED] (certificato di residenza storica, certificato di stato di famiglia, estratto atto di matrimonio)

### F. FOTOGRAFIE

### G. VERBALE SOPRALLUOGO

### H. VARIE

H.1 identificativi catastali

H.2 relazioni peritali es. imm. 109/2023 senza dati personali

H.3 ricevute invio relazione alle parti

I.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati . [REDACTED]

I.3.2 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati . [REDACTED]