

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. 93 / 2020

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Giulia Tagliapietra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Abitazione con autorimessa e posto auto a Bedero Valcuvia**  
**(VA)**

Esperto alla stima: **Dott. Arch. Cristina Gervasini**

Email: **c.gervasini@gmail.com**

Pec: **cristina.gervasini@archiworldpec.it**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Categoria:** Abitazione (A/2), autorimessa (C/6) e posto auto esterno (C/6)

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 2704, subb. 14, 8, 503

### 2. Possesso

**Bene:** Via della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Possesso:** Al momento del sopralluogo i beni erano abitati dai proprietari ivi residenti con i figli minori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia (VA)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non sussistono dispositivi che consentano la elevazione di carrozzina a mezzo delle scale. E' possibile la posa di servoscala. E' presente un ampio bagno al piano terreno adattabile per l'accesso ai disabili.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia - 21039

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Creditore Procedente:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a., con sede a Bergamo,

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia - 21039

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia - 21039

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Misure Penali:**

- **Ipoteca volontaria** stipulata il 30/7/2012, n. rep. 43592/21869 (a rogito dott. A. Brighina) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 31/07/2012 ai n.ri 13239/2001 di euro 396.000,00, per la durata di anni 30, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. e contro \_\_\_\_\_, gravante sull'unità immobiliare intera (per ½ ciascuno) oggetto della presente procedura;
- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 10/07/2020 ai n.ri 9471/6242 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (cf: 03053920165) e contro \_\_\_\_\_



gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Gisora, 15/B – Bedero Valcuvia - 21039

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** =

**Continuità delle trascrizioni:** sussistente continuità delle trascrizione nel ventennio

**Bene in Varese**

**Lotto UNICO**

Via della Gisora, 15/B – Bedero valcuvia- 21039

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani terra e primo con autorimessa al piano interrato, posto auto esterno e area esterna di pertinenza ad uso giardino in fabbricato residenziale di tipologia "villette a schiera" in via della Gisora n. 15/B in zona periferica di Bedero Valcuvia, vicino il cimitero, comune di 650 circa abitanti, raggiungibile da Luino con strada di fondovalle passante dalla Valcuvia e raggiungibile da Varese per la via del Brinzio o dalla strada di fondovalle da Cittiglio.

**Identificativo corpo: appartamento ai piani terreno e primo, con autorimessa al piano interrato e aree pertinenziali ad uso posto auto e piccolo giardino.**

**APPARTAMENTO ADIBITO AD ABITAZIONE (sub. 14) sito in via della Gisora n. 15/B – Bedero Valcuvia (VA) - 21039**

Unità immobiliare posta su tre piani collegati da scale interne.

L'unità è caratterizzata da un salotto con bagno e zona pranzo con parete attrezzata a cuocivivande al piano terreno, dal quale si accede a mezzo di scala al primo piano sotto la copertura in legno a vista ove sono site due camere e un bagno.



Nel complesso, l'appartamento risulta ampio e ben orientato nelle direzioni Est e Ovest.

**AUTORIMESSA** posta al piano terreno (sub. 8) sita in via della Gisora n. 15/B – Bedero Valcuvia (VA) - 21039 in unico vano con accesso carrabile diretto dal complesso immobiliare di villette a schiera con collegamento interno a mezzo di scala di muratura.

L'unità immobiliare è composta di due vani creati con solo divisorio di cartongesso, quindi facilmente rimovibile, così da dividerlo in zona guardaroba, sala giochi per i bambini e lavanderia.

**POSTO AUTO SCOPERTO** posto al piano terreno (sub. 503), in via della Gisora n. 15/B – Bedero Valcuvia (VA) - 21039.

L'unità è situata nella strada di accesso provenendo dal cimitero verso le case a schiera cui fa parte il bene, nel sito più vicino al complesso in cui è inserita la casa in argomento..

**Quota e tipologia del diritto:**

- PROPRIETA' per ½ per ciascuno dei due proprietari
- NESSUN titolare del diritto di usufrutto.
- NESSUN titolare della nuda proprietà.

**Pignoramento:** quota di ½ indivisa per ciascuno dei due proprietari

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:**

-  
-  
-

**Descrizione:**

**Comune di Bedero Valcuvia (Codice A728)**

**Abitazione:** Fg. 4, Mapp. 2704, sub 14 - Cat A/2, - sezione urbana = - classe 5, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale mq. 89 – sup. totale escluse aree scoperte mq 84 - rendita € 440,28 – Via della Gisora s.n.c. piani: T-1.

**Autorimessa:** Fg. 4, Mapp. 2704, sub 8 - Cat C/6, - sezione urbana = - classe 7, consistenza mq. 34 – sup. catastale totale mq. 42 - rendita € 89,55 – Via della Gisora s.n.c. piano: S1.

**Posto auto esterno:** Fg. 4, Mapp. 2704, sub 503 - Cat C/6, - sezione urbana = - classe 7, consistenza mq. 12 – sup. catastale totale mq. 12 - rendita € 31,61 – Via della Gisora s.n.c. piano: T.

Si precisa che:





- Il mappale 2704, foglio 4, deriva da divisioni, frazionamenti, fusioni della particella 2674, già particelle 977, 975, 978, 2675, come precisamente descritto nella documentazione catastale (**ALLEGATO B**) e nella certificazione notarile inerente la provenienza al ventennio (**ALLEGATO E**) e nell'atto di provenienza (**ALLEGATO D**).

**Coerenze dell'immobile censito al sub. 14 (appartamento con giardino) da Nord in senso orario come da scheda:**

appartamento al sub. 13, ente comune di accesso alle autorimesse, appartamento al sub. 15 e giardino di pertinenza.

**Coerenze dell'immobile al piano terreno censito al sub. 8 da Nord in senso orario come da scheda:**

autorimessa al sub. 7, corsello comune, autorimessa al sub. 9 e terrapieno

**Coerenze del posto auto censito al sub. 8 da Nord in senso orario come da scheda:**

mappale 2704, area comune e posto auto al sub. 504.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (13.07.2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti all'NCEU del 27.10.2008 presentata (**rif. verbale contenuto nell'ALLEGATO G**).

*(All. B: ultime schede catastali in atti al NCEU del 27.10.2008 estratta dalla scrivente in data 19.01.2021; visura catastale estratta dalla scrivente in data 19.01.2021, estratto di mappa con stampa 19/01/2021).*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

In zona periferica del paese di Bedero Valcuvia, il bene è posto sulla via Della Gisora al numero civ. 15/B in zona tranquilla con parcheggi sulla via e vicino il cimitero attiguo.

**Area urbanistica:**

Il mappale 2704 sul quale ricade il bene è compreso nel piano urbanistico vigente in zona interna in gran parte nella **“zona residenziale a bassa densità”** e in poca parte in **“zona agricola e agro boschiva per vincolo cimiteriale”**, come evincibile e meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO H**).

**Principali collegamenti pubblici:**

A Bedero Valcuvia si arriva su strada carrozzabile da Varese, Brinzio, Cittiglio e Luino.

Tutti i collegamenti, sia ferroviari, sia di navigazione lacustre, sia su strade statali, sono a Luino e a Laveno Mombello.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, nonché presenza di scuole anche di livello superiore nella vicina Luino.

A Luino sono presenti anche ferrovie per Varese, Milano e la vicina Svizzera.



### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Lotto UNICO

Il Consulente ha effettuato il sopralluogo in data 13 luglio 2021 alle ore 17,00 a seguito di appuntamento fissato a cura del Custode.

Alla data del sopralluogo, erano presenti entrambi i proprietari che hanno favorito l'accesso. La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di Sopralluogo **ALLEGATO** sotto "G".

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza in capo agli esecutari (**ALLEGATO D**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data dell'8.10.2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Varese il 31/07/2012 ai n.ri 2001/13239 di euro 396.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 43592/21869, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a. con sede a Bergamo (BG) (CF: 03053920165) e contro i  
 .....  
 ..... gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura per la quota indivisa di ½ per ciascuno in regime di separazione dei beni;
- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese del 9/6/2020 (n.ro rep. 809), trascritto presso la Conservatoria di Varese il 10/07/2020 ai n.ri 9471/6242 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (cf; 03053920165) e contro i  
 sigg. .... gravante sull'intera unità immobiliare oggetto della presente perizia (**rif. ALLEGATO C**);

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti assegnaz. casa coniugale

Con provvedimento del Tribunale di Varese in data 19 marzo 2019 n. 3557/18 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Ad oggi i coniugi risiedono nuovamente nel bene loro comune oggetto della procedura.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Ad oggi sul CDU (**ALLEGATO G**) è riportata sussistenza del solo vincolo cimiteriale. Sull'atto di provenienza del bene non sono riportate sussistenze di servitù.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Quale limitazione d'uso è citata sull'atto di provenienza la sussistenza di Regolamento di Condominio così come è identificato alla pagina n. 10 dell'atto di provenienza (**ALLEGATO D**).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Varese il 31/07/2012 ai n.ri 2001/13239 di euro 396.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 43592/21869, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a. con sede a Bergamo (BG) (CF: 03053920165) e contro

;  
gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  per ciascuno in regime di separazione dei beni;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese del 9/6/2020 (n.ro rep. 809), trascritto presso la Conservatoria di Varese il 10/07/2020 ai n.ri 9471/6242 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (cf; 03053920165) e contro i sigg. \_\_\_\_\_, gravante sull'intera unità immobiliare oggetto della presente perizia (**ALLEGATO C**);

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: acquisito l'8/10/2021 (rif. all. F).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto UNICO**

**Spese scadute:** il bene non fa parte di alcun condominio istituito.

Circa la presenza o meno di cause civili in corso, la scrivente riferisce una insussistenza (rif. **ALLEGATO T**).

Le certificazioni di conformità degli impianti **sono presenti (rif. ALLEGATI N, P)**

L'AGIBILITA' è stata riscontrata presso i Pubblici Uffici (trattasi peraltro di costruzione edificata posteriormente il 1967 (**ALLEGATO M**).





**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Realizzata adattabilità allo stato attuale (**ALLEGATO M**).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il bene di fatto non fa parte di alcun condominio costituito ad oggi. Particolari vincoli e/o servitù non sono contenute nell'atto di provenienza (**ALLEGATO D**).

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Ad oggi risulta al CENED deposito di Attestazione di Prestazione energetica APE (**ALLEGATO Q**) con classificazione il "classe C".

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese aggiornata alla data dell'8.03.2021 per nominativi ed immobile con estrazione anche di note di trascrizione è riportato quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per quota indivisa di ½ ciascuno, con **atto di compravendita** a rogito Notaio dott. Adolfo Brighina in data 30 luglio 2012 rep. 43591/21868 dalla società a responsabilità limitata denominata "CROS.BI S.R.L." con sede a Ferrera di Varese, come più precisamente definita sull'atto di provenienza del bene proprietaria per la quota di 1/1 **trascritto a Varese in data 31 luglio 2012 ai nn. 9338/13238**.

Nell'atto è convenuto un prezzo complessivo per i beni di euro 180.000,00. (**ALLEGATO D**).

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

I signori \_\_\_\_\_ (come sopra generalizzati) divennero proprietari dei beni oggetto del pignoramento per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni con atto di compravendita a rogito di Brighina Adolfo, notaio in Varese, del 30/7/2012 (rep. 43591/21868) trascritto alla Conservatoria di Varese il 31/7/12 ai n.ri 13238/9338 dalla \_\_\_\_\_

Il terreno ove sorge il fabbricato oggetto della procedura e facente parte





di un complesso di villette a schiera, era pervenuto alla predetta società con atto di compravendita a rogito di Brighina Adolfo, notaio in Varese, del 22/5/2007, rep. 35730/15773, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 31/5/2007 ai n.ri 7752/13095 da [REDACTED]

Alle predette signore era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- **La particella 975 e la 977** con accettazione tacita di eredità del defunto [REDACTED] (n. a [REDACTED]) e deceduto il [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Varese il 23/5/2007 ai n.ri 7236/12166.

Al de cuius [REDACTED] erano pervenute per eredità dal defunto [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata a Gavirate in data 16/7/1921, rep. 39/176, gravante da usufrutto parziale a favore di [REDACTED] iacinta, consolidatosi in data 31/10/1928 (denuncia n. 33, vol. 211, registrata a Gavirate l'11/2/1929).

- **La particella 2674** con permuta a rogito di Brighina Adolfo, notaio in Varese, del 15/5/2007, rep. 35699/15749, trascritta alla Conservatoria di Varese ai n.ri 7234/12164 del 23/5/2007 da [REDACTED] (n.a [REDACTED]).

Ai venditori era pervenuta con atto di compravendita a rogito di Bortoluzzi Andrea, notaio in Cuvio del 5/11/1993, rep. 35490/3098, trascritto alla Conservatoria di Varese ai n.ri 10412/15030 del 24/11/1993 da [REDACTED] (n. a [REDACTED]).

- **La particella 2675** con permuta a rogito di [REDACTED] notaio in Varese, del 15/5/2007, rep. 35699/15749, trascritta alla Conservatoria di Varese il 23/5/2007 ai n.ri 7235/12165 da [REDACTED] (n.a [REDACTED]).

Alla venditrice era pervenuta con atto di compravendita a rogito di [REDACTED], notaio in Varese, del 12/4/1990, rep. 92835, trascritto alla Conservatoria di Varese il 9/5/90 ai n.ri 4829/6722 da [REDACTED].

✓ **Continuità delle trascrizioni: sussistente**

Sino alla data della presente perizia (8/10/2021) sono presenti i seguenti **ATTI PREGIUDIZIEVOLI, gravanti su tutti i beni oggetto della presente procedura:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Varese il 31/07/2012 ai n.ri 2001/13239 di euro 396.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 43592/21869, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a. con sede a Bergamo (BG) (CF: 03053920165) e contro

gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura per la quota indivisa di ½ per ciascuno in regime di separazione dei beni;



- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese del 9/6/2020 (n.ro rep. 809), trascritto presso la Conservatoria di Varese il 10/07/2020 ai n.ri 9471/6242 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (cf; 03053920165) e contro i sigg. ' gravante sull'intera unità immobiliare oggetto della presente perizia (**rif. ALLEGATO C**);

## 7 PRATICHE EDILIZIE

*La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del Comune di Bedero Valcuvia (Ufficio Tecnico) per la visione sia degli atti per la costruzione del primo impianto edilizio, sia delle successive modifiche per l'unità in oggetto (come rinvenuto dagli uffici preposti (il primo impianto del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato di recente con le seguenti pratiche edilizie:*

- **D.I.A. n. 26/2007** – PROGETTO 1, per la nuova costruzione di n. 7 unità abitative a schiera (**ALLEGATO I**),
- **D.I.A. n. 01/2009** – VARIANTE 2, per il posizionamento di cappotto esterno e recupero volumetrico (**ALLEGATO L**),
- **Richiesta di agibilità** in relazione alle opere autorizzate sopraindicate (in data 27 febbraio 2009). Il mancato rilascio dell'agibilità, come nel presente caso, non è di ostacolo alla valida costruzione e non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio.

*Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito alla scrivente solamente i sopraelencati documenti (con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici rinvenivano ulteriori pratiche edilizie, licenze d'uso e atti di asservimento richiesti).*

**(Allegati I, L, M)**

### 7 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### **Identificativo corpo unico, con esposizioni a NORD, Est e Sud**

Alla data del sopralluogo (13.07.2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 25/02/2009.



## Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito nei primi anni Duemila con telaio evidentemente di calcestruzzo armato. Esternamente tutto l'edificio è stato poi posato un cappotto per il contenimento del consumo energetico (rif. ALLEGATI I, L, M, N).

*I serramenti e le persiane oscuranti sono di legno con vetro-camera e tuttavia presentano difetti di tenuta delle cerniere, come illustrato nella doc. fotografica dell'ALLEGATO A bis.*

**Avvertenza per l'acquirente: tutto il complesso cui fa parte il bene è posto in zona soggetta ad allagamenti periodici di copiose piogge, con conseguente allagamento fino a cm. 30 o 40 del piano più basso dell'immobile destinato ad autorimessa (documentazione fotografica acclusa sotto l'ALLEGATO A bis).**

La struttura della copertura è di legname a vista con sovrastante manto di tegole di cotto rosso.

I beni sono posti in zona periferica del paese, vicino il cimitero.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto della procedura, con accesso da via Della Gisora, è dotato di giardino avanti l'accesso.

Le altezze interne dei locali sono rispondenti ai minimi di legge.

I locali hanno le seguenti quantità di superfici nette:

- \_Salotto: mq. 14,80 calpestabili
  - \_Cucina/tinello: mq. 9,90 calpestabili
  - \_Vano scala: mq. 4,00 calpestabili
  - \_Vano sottoscala: mq. 1,80 calpestabili
  - \_Bagno al piano terreno: mq. 4,80 calpestabili
  - \_Disimpegno al primo piano: mq. 1,25 calpestabili
  - \_Bagno al primo piano: mq. 5,30 calpestabili
  - \_Camera doppia al primo piano: mq. 14,80 calpestabili
  - \_Camera singola al primo piano: mq. 9,50 calpestabili
  - \_Soprascala nella camera doppia al primo piano: mq. 1,00
- Per un TOTALE di mq. 66,15 calpestabili per il solo appartamento

### **Caratteristiche descrittive dell'appartamento (sub. 14):**

L'appartamento al suo interno si presenta in stato di conservazione buono, seminuovo e dotato di Dichiarazioni di Conformità alla regola d'arte degli impianti. **Non è presente la scheda tecnica relativa ai serramenti, descrittiva delle proprietà tecniche e specifiche di trasmittanza delle temperature.**





Plafoni (componente edilizia):	Non controsoffittati, in muratura intonacata e tinteggiata.
Pareti (interne):	Intonacate e tinteggiate.
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento dei servizi di piastrelle. Ubicazione: bagni e cucina Condizione: buone
Pavimenti interni	Materiale: piastrelle tipo in ceramica di tipo semplice Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in legno verniciato con vetri-camera; condizioni: non buone, con difetti nella verniciatura protezione: persiane condizioni: non buone
Infissi interni:	tipologia: porte a battente con struttura di legno verniciato condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino a battente di legno (non blindato) condizioni: non buone
<b>Impianti:</b>	
Elettrico (impianto):	tipologia: parzialmente sottotraccia. condizioni: buone. Certificazione: sussistente <b>(ALLEGATO N)</b>
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: dall'acquedotto comunale Certificazione: sussistente <b>(ALLEGATO O)</b>
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo con boiler riscaldante anche gli ambienti Certificazioni: rinvenute ed in regola
Termico (impianto):	tipologia: presente caldaia murale posta all'esterno in nicchia condizioni: con libretto di manutenzione in regola Certificazioni: presenti <b>(ALLEGATO O)</b>
Allarme (impianto):	Assente
TV:	Presente
Citofono (impianto):	Presente, vicino la sbarra antintrusione posta vicino l'ingresso del complesso



Rivestimento facciata  
fabbricato su strada

(componente edilizia): Rivestimento di intonachino a civile sopra cappotto termico di color rosa, con zoccolo di pietra

**Condizioni: mediocri, data la presenza di macchie attribuibili a posa regola d'arte del cappotto, come visibili nella foto n. 5 dello ALLEGATO Abis, soprattutto sotto la finestra del piano superiore.**

Atrio e parti comuni

(componente edilizia): Consistono nella strada di accesso con la sbarra antintrusione e il corsello di immissione ai garage retrostante il complesso.

*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino a battente in legno con specchiatura di vetro, con verniciatura trasparente come gli altri serramenti esterni del complesso  
Condizioni: non buone (non blindato)

*Portineria* assente

*Ascensore (impianto):* assente

*Stato di conservazione*

*interna del bene:* buono, in quanto la proprietà ha cura di effettuare opportune manutenzioni e protezioni allorquando si verificano copiose piogge che comportano gli allagamenti sopra descritti

Stato di conservazione  
e manutenzione parti comuni: buono



\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	84,24	100%	84,24
Giardino esterno	Sup. lorda di pavimento	49,20	15%	7,38
Autorimessa Posto auto	Sup. lorda di pavimento	42,12 + 12,00	80% - 30%	33,69 + 3,60
<b>TOTALE</b>				128,90

\*\*\*\*\*

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile oggetto della procedura, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al





fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio **(ALLEGATO R)**
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2020

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza dei vizi e difetti sopra descritti ed eventuali occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore vendale attuale a corpo e non a misura **un valore unitario di € 1300,00/mq dedotto dalle rilevazioni della CCIAA di Varese (ALLEGATO R).**



**8.3 Valutazione corpi: Lotto UNICO**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di edificio ad uso abitazione con enti comuni (scale e aree esterne)	128,90	€ 1300,00	€ 167.583,00
<b>TOTALE</b>	<b>128,90</b>	<b>€ 1300,00</b>	<b>€ 167.583,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 167.583,00  
 Valore corpo € 167.583,00

Valore complessivo intero € 167.583,00  
 Valore complessivo diritto e quota =

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartament o con autorimessa, giardino e posto auto esterno	128,90	€ 167.583,00	<b>€ 167.583,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali differenze costi/oneri catastali e per la:

- € 8.379,15

Riduzione del valore del 50% del piano interrato evidenziato in relazione e nell'ALLEGATO Abis:

- € 12.636,00

Riduzione sul valore dei serramenti (-50% del prezzo di mercato/mq.

- € 3600,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: - € 0,00

Pendenze Condominiali: NESSUNA

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 142.967,00  
**Arrotondato a**  
**€143.000,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale: € 143.000,00**

**PREZZO BASE DI VENDITA DEL BENE arrotondato a: € 143.000,00,  
al netto di eventuale IVA**

---

Per quanto sopra, la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Luvinata, 9 ottobre 2021

L'Esperto nominato  
**dot. arch. Cristina Gervasini**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A**

Documentazione fotografica

**Allegato Abis**

Documentazione fotografica inerente i vizi riscontrati dal CTU

**Allegato B**

Visure catastali con planimetrie aggiornate al 19/01/2021





**Allegato C**

Copia atto di pignoramento

**Allegato D**

Atto di provenienza (anno 2012, compravendita)

**Allegato E**

Certificazione notarile inerente la provenienza ventennale

**Allegato F**

Visure ipotecarie di aggiornamento

**Allegato G**

Verbale di sopralluogo

**Allegato H**

CDU – Certificato di destinazione urbanistica

**Allegato I**

Copia di pratica D.I.A. per la costruzione del complesso di ville a schiera

**Allegato L**

Pratica edilizia di variante in corso d'opera per l'applicazione di cappotto termico

**Allegato M**

Richiesta di Certificato di AGIBILITA'

**Allegato N**

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

**Allegato O**

Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto termoidraulico

**Allegato P**

Libretto di manutenzione della caldaia

**Allegato Q**

APE – Attestato di prestazione energetica

**Allegato R**

Rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese CCIAA (2° semestre 2020)

**Allegato S**

Documentazioni anagrafiche

**Allegato T**

Documentazioni della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non sussistenza di cause in corso

