

---

# **Tribunale di Varese**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: -----

contro: -----

N° Gen. Rep. 131/2019

Giudice Delle Esecuzioni: Flaminia D'Angelo

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b> <b>Appartamento</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geom. Vittore Agnetti  
**Email:** vittoreagnetti@libero.it  
**Pec:** vittore.agnetti@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali:

**Bene:** Via Matteotti n. 15 – Gazzada Schianno –Sezione Schianno - VA -21045

**Corpo:** A

**Categoria:** Appartamento [A/3]

**Dati Catastali:** foglio 4/SC, particella 228 sub. 3 graffato particella 3079

2. **Possesso:** Al momento del sopralluogo utilizzati dal Debitore Esecutato e dalla sua famiglia.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:** adattabile.

### 4. Creditori Iscritti:

**Creditore Procedente:** Banca Popolare di Sondrio

**Creditori Iscritti:** Equitalia Esatri SPA - Equitalia Nord SPA

5. **Comproprietari non esegutati:** Nessuno

6. **Misure Penali:** Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni:** Si

### 8. Prezzo:

**Prezzo da libero:** 250.000,00 €uro

9. **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** vedasi punto 5.1 della Relazione

**Beni in Gazzada Schianno – Sezione Schianno**

**Lotto 001**

via Matteotti 15 – Gazzada Schianno - VA -21045

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

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

L'immobile oggetto di Perizia è situato nella prima periferia dell'abitato del Comune di Gazzada Schianno - via Matteotti n. 15 - nelle immediate vicinanze del Palazzo Comunale.

A pochi metri dal confine che separa, solo catastalmente, gli abitati di Gazzada da quelli di Schianno, nel censuario di quest'ultimo, fabbricato degli anni '50 del secolo scorso, in corso di ristrutturazione con recupero totale del sottotetto.

**Identificativi corpo A:**

**Appartamento [A/3] sito in via Matteotti n. 15 - Gazzada Schianno – 21045**

Fabbricato unifamiliare che si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato; il tutto in corso di totale ristrutturazione con recupero del piano sottotetto.

**Quota e tipologia del diritto:**

-----, nato a ----- il ----- - c.f. ----- - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Pignoramento:**

quota di 1/1 a favore di ----- con sede in -----,  
c.f./P.IVA ----- .-

**Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

-----, nato a ----- il ----- - c.f. ----- - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione Catastale:**

**- Appartamento:**

SC - Fg. 4 - Mapp. 228 sub. 3 graffato mapp. 3079 - Cat A/3 - classe 4 - consistenza 6 vani  
- Sup. Cat. Tot. 150 mq. - rendita Catastale € 387,34 - via Matteotti piano S1-T-1.

**Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 protocollo n. VA0188745 in atti dal 02/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 108710.1/2011);
- VARIAZIONE del 13/02/1996 in atti dal 09/02/1999 VAR. DEST., CLS., PF.98/99 (n. 4122.1/1996);
- VARIAZIONE del 29/05/1992 in atti dal 29/01/1999 FRZ., AMPL., CLS. PF.98/99 (n. 10333.1/1992);
- COSTITUZIONE del 19/09/1995 in atti dal 19/09/1995 (n. F1516/1995).

Coerenze dell'immobile al piano terreno da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

A.U.I. al mappale 3080, pubblica via Matteotti e mappale su altro foglio di mappa.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

Coerenze dell'immobile al piano interrato da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Area esclusiva, reinterro per due lati, A.U.I. al mapp. 228 sub. 2 (ex autorimessa) e area esclusiva.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

**- Parte del mappale di C.F. e' altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Fg. 9, Mapp. 228 - Ente Urbano di mq. 333 senza intestati e senza estimi.-

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/12/1995 TM.6642/1-12-95 (n. 21.4/1995);
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/12/1995 TM.5317/12-11-88 (n. 21.1/1995);
- FRAZIONAMENTO del 21/09/1993 in atti dal 21/10/1995 DV.194/94 (n. 4851.1/1993);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze dell'intero mappale da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Mappale su altro foglio di mappa, mappale 3080, mappale 3307 e pubblica via Matteotti.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

**- Parte del mappale di C.F. e' altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Fg. 9, Mapp. 3079 - Ente Urbano di mq. 235 - senza intestati e senza estimi.-

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/12/1995 TM.6642/1-12-95 (n. 21.4/1995);
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/12/1995 TM.5317/12-11-88 (n. 21.1/1995);
- FRAZIONAMENTO del 21/09/1993 in atti dal 21/10/1995 DV.194/94 (n. 4851.1/1993);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze dell'intero mappale da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Mappale 1345, mappale 3307, mappale 3080 e mappale su altro foglio di mappa.-

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (13.07.2021) **gli immobili oggetto di Perizia, confrontati con l'ultima planimetria catastale in atti, sono risultati non conformi** in quanto:

a) L'immobile è risultato in corso di totale ristrutturazione, con opere non ultimate e pratiche edilizie scadute, quindi le destinazioni d'uso (catastali) differiscono da quelle in atti.

Sarà necessario, dopo la presentazione di nuova pratica edilizia per le opere non ancora ultimate ed aver terminato i lavori di ristrutturazione, presentare all'Agenzia delle Entrate - servizi catastali - nuova pratica DOCFA per aggiornamento degli archivi informatici.

- b) Nella totale ristrutturazione del fabbricato oggetto della presente relazione, è stata ricompresa unità immobiliare (sub. 2 del medesimo mappale) di proprietà di terzi (Padre e Dante Causa del Debitore Esecutato); ne discende che tale subalterno non è attualmente oggetto di Pignoramento ma dovrà esserlo, in quanto, allo stato, è confuso nell'immobile oggetto di stima; non è quindi possibile per il sottoscritto procedere con diversa separata valutazione.

*(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 05.05.2020 e 27.07.2021)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Al confine della città di Varese l'immobile oggetto di Perizia è situato nella prima periferia dell'abitato del Comune di Gazzada Schianno - via Matteotti n. 15 - nelle immediate vicinanze del Palazzo Comunale.

A pochi metri dal confine che separa, catastalmente, gli abitati di Gazzada da quelli di Schianno, nel censuario di quest'ultimo ma più vicino ai servizi di primaria necessità dell'abitato di Gazzada ovvero di municipio, scuole sino alla media superiore, negozi di vicinato, bar/ristoranti, piccolo supermercato, stazione ferroviaria sulla linea delle Ferrovie nord Varese - Milano, Banca, posta ecc.; ben dotata di zone destinate al parcheggio delle auto, con presenza di laboratori artigianali di dimensioni diverse e di piccola e media industria.

### **Area urbanistica:**

Considerato che nella zona a sud e a ovest del Comune vi sono due svincoli autostradali di primaria importanza per la città di Varese, tutta la zona è a volte pesantemente trafficata in tutte le direzioni.

### **Principali collegamenti pubblici:**

La ferrovia Varese - Milano con fermata Gazzada-Morazzone è sicuramente il collegamento più importante di tutta la zona ma non si devono sottovalutare altri collegamenti con autobus di linea in varie ore del giorno e in tutte le altre direttrici non servite dalla ferrata.

### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha possibilità di usufruire a breve/media distanza di tutti i servizi quali farmacia, ufficio postale, banche, bar/ristoranti e altre attività artigianali e commerciali di vicinato e di media distribuzione; a breve distanza sono collocate le scuole dell'obbligo e gli uffici comunali.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 13 Luglio 2021, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, visionando l'immobile e provvedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale di quanto oggetto di Pignoramento e non, con rilievo metrico a vista e fotografico. -

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Debitore Esecutato e dalla di lui famiglia anche se lo stesso è in corso di totale ristrutturazione. -

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, implementata dall'acquisizione delle note di trascrizione in capo all'Esecutato fino al ventennio e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - con aggiornamento alla data del 12.08.2021, per

nominativi ed immobile, 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:**

Nessuna risultante dai pubblici RR.II..

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

✓ **Ipoteca Volontaria:**

**Iscritta a Varese in data 19.06.2007 ai nn. 15063/3783**, atto del 23.05.2007 rep. 47000/1945 a rogito Notaio -----, a favore di "-----" con sede in Sondrio c.f. ----- gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente a carico del Debitore Esecutato; debitore non datore di ipoteca: ----- nata a ----- il ----- C.F. -----.

Importo capitale: € 160.000,00

Interessi: € -

Spese: € -

Importo complessivo: € 272.000,00

Tasso interesse annuo: 5,25%

Durata: 19 anni e 9 mesi

Non sono presenti annotazioni a margine.

✓ **Ipoteca Legale:**

**Iscritta a Varese in data 03.03.2009 ai nn. 3678/674**, atto amministrativo del 13.02.2009 rep. 3305 emesso da -----, a favore di "-----" con sede in Milano c.f. ----- gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente a carico del Debitore Esecutato.-

Importo capitale: € 24.138,11

Interessi: € -

Spese: € -

Importo complessivo: € 48.276,22

Tasso interesse annuo: 8,40%

Non sono presenti annotazioni a margine.

✓ **Ipoteca Legale:**

**Iscritta a Varese in data 27.07.2012 ai nn. 13032/1954**, atto amministrativo del 19.07.2012 rep. 344/11712 emesso da -----, a favore di "-----"

-----" con sede in Milano c.f. ----- gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente a carico del Debitore Esecutato.

Importo capitale: € 49.949,45

Interessi: € -

Spese: € -

Importo complessivo: € 99.898,90

Tasso interesse annuo: 5,024%

Non sono presenti annotazioni a margine.-

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

##### **➤ Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 06.05.2019 rep. 1534 **trascritto a Varese il 22/05/2019 ai nn. 9243/6299** promosso da "-----" con sede in Sondrio c.f./P.IVA ----- contro il Debitore Esecutato per il diritto di Proprietà della quota di 1/1 gravante sull'immobile in oggetto correttamente identificato.

Non risulta oggetto di pignoramento il sub. 2, ad oggi inglobato nell'immobile oggetto di Relazione.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipocatastali, ad effettuare ispezioni aggiornate per nominativo ed immobile fino alla data del 12.08.2021.

*Misure Penali:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*(all. B: ispezione Agenzia Entrate Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 12.08.2021)*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

##### **Spese scadute:**

Nessuna non essendo costituito alcun condominio.

##### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Adattabile.

##### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Nessuno.

##### **Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di interrogazione del portale CENED risulta che l'appartamento oggetto della presente non è dotato di alcun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

- Alla data del sopralluogo (13.07.2021) **gli immobili oggetto di Perizia, confrontati con l'ultima planimetria catastale in atti, sono risultati non conformi** in quanto:

- a) L'immobile è risultato in corso di totale ristrutturazione, con opere non ultimate e pratiche edilizie scadute, quindi le destinazioni d'uso (edilizio-urbanistico-catastale) differiscono da quelle in atti.

Sarà necessario, dopo la presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento delle opere non ancora ultimate, ed aver terminato i lavori di ristrutturazione, presentare all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali nuova pratica DOCFA per aggiornamento degli archivi informatici.

- b) Nella totale ristrutturazione del fabbricato oggetto della presente relazione, è stata ricompresa unità immobiliare (sub. 2 del medesimo mappale) di proprietà di terzi (Padre e Dante Causa del Debitore Esecutato).

Ne discende che tale subalterno non è attualmente oggetto di Pignoramento ma dovrà esserlo, in quanto, allo stato, è confuso nell'immobile oggetto di stima; non è quindi possibile per il sottoscritto procedere con diversa separata valutazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 12.08.2021 per nominativo ed immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

### 6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, nella loro attuale consistenza catastale, è pervenuta al Debitore Esecutato in forza del combinato disposto da:
  - per la quota di 3/5 di piena proprietà per successione testamentaria in morte di ----- deceduta il 26.05.2002, successione registrata a Varese il 22.11.2002 al n. 1332 e trascritta il 25.06.2005 ai n.ri 18444/10386 - accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 09.10.2019 ai n.ri 18039/12354;
  - per la quota di 2/5 di piena proprietà per scrittura privata di divisione autenticata dal notaio ----- rep. 13377 del 04.11.1993, trascritto a Varese il 25.11.1993 ai n.ri 15298/10614 seguito da atto integrativo di identificazione catastale, medesimo notaio, rep. 15537 del 17.04.1996, trascritto a Varese il 13.05.1996 ai n.ri 6554/4329.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà dei sig.ri -----, -----, ----- e ----- in forza di successione in morte del sig. -----, deceduto il 05.07.1989 - accettazione tacita di eredità trascritta a Varese il 14.12.2005 ai n.ri 35679/20567. -

✓ Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, in data 27.05.2020, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso



l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 08.06.2020 ha reperito i seguenti Titoli abilitativi:

- P.E. 47/1953 per costruzione di casa di abitazione – agibilità in data 23.09.1955;
- Condono n. 2252 prot. 4286 del 12.08.1991 per “modifiche interne al piano cantinato; modifiche di facciata; formazione balcone”;
- Condono n. 2413 prot. 2543 del 17.05.1990 per “costruzione di vani accessori ad uso ripostiglio”;
- Concessione edilizia prot. 2846 del 19.03.1992 per “rifacimento del tetto e formazione di un abbaino”;
- Pratica edilizia n. 4-C/2002 per “recupero sottotetto ai fini abitativi”;
- DIA 81-D/2004 in variante alla pratica edilizia 4-C/2002;
- SCIA 53-D/2011 per “completamento opere Pratica edilizia 4-C/2002 e variante 81-D/2004”.

Alla data del sopralluogo le opere non risultano ultimate ma tutte le pratiche edilizie risultano scadute.

*(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Gazzada Schianno)*

#### **7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:**

- Alla data del sopralluogo (13.07.2021) **gli immobili oggetto di Perizia, confrontati con l'ultima planimetria catastale in atti, sono risultati non conformi** in quanto:

a) L'immobile è risultato in corso di totale ristrutturazione, con opere non ultimate e pratiche edilizie scadute, quindi le destinazioni d'uso (edilizio-urbanistiche-catastali) differiscono da quelle in atti.

Sarà necessario, dopo la presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento delle opere non ancora ultimate, ed aver ultimato i lavori di ristrutturazione, presentare all'Agenzia delle Entrate - servizi catastali – nuova pratica DOCFA per aggiornamento degli archivi informatici.

b) Nella totale ristrutturazione del fabbricato oggetto della presente relazione, è stata ricompresa unità immobiliare (sub. “2” del medesimo mappale) di proprietà di terzi (Padre e Dante Causa del Debitore Esecutato); ne discende che tale subalterno non è attualmente oggetto di Pignoramento ma dovrà esserlo, in quanto, allo stato, è confuso nell'immobile oggetto di stima.

Per ottenere la Conformità Urbanistica sarà necessario presentare all'U.T. del Comune di Gazzada Schianno nuova Pratica per il completamento delle opere, ultimare le stesse, dichiarare la fine dei lavori e presentare Segnalazione Certificata di Agibilità con le allegazioni di rito.

Gli immobili oggetto della presente procedura, secondo il vigente PGT del Comune di Gazzada, risultano azionati nel “Aae – Ambiti delle attività economiche” e “AMF4 – edifici residenziali in ambito produttivo” - art. 22 c. 6 NTA.

#### **Descrizione**

Al margine sud della città di Varese l'immobile oggetto di Perizia è situato nella prima periferia dell'abitato del Comune di Gazzada Schianno - via Matteotti n. 15 – nelle

immediate vicinanze del Palazzo Comunale.-

A pochi metri dal confine che separa, catastalmente, gli abitati di Gazzada da quelli di Schianno, nel censuario di quest'ultimo ma più vicino ai servizi di primaria necessità dell'abitato di Gazzada ovvero di municipio, scuole sino alla media superiore, negozi di vicinato, bar/ristoranti, piccolo supermercato, stazione ferroviaria sulla linea delle Ferrovie nord Varese – Milano, Banca, posta ecc.; ben dotata di zone destinate al parcheggio delle auto, con presenza di laboratori artigianali di dimensioni diverse e di piccola e media industria, fabbricato degli anni '50 del secolo scorso, in corso di ristrutturazione con recupero totale del sottotetto che, da elaborati grafici allegati all'ultimo "Titolo Abilitativo" in atti del Comune di Gazzada Schianno dovrebbe risultare così distribuito:

- piano rialzato: da cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via Matteotti civico n. 15, cortile/giardino/parcheggi di proprietà, quattro alzate di scala, bussola di ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, studio, due balconi; stato dell'opera – completamente cantierizzato/uso magazzino.

- piano sottotetto: disimpegno, tre camere da letto, bagno due balconi coperti; stato dell'opera: praticamente ultimato fatta eccezione della tramezzatura tra camera 2 e camera 3, che sono ora un unico locale, arredo fisso necessario per ottenere una altezza interna media ponderale di tutto il piano di m. 2,40 come per Legge, e pavimentazione dei balconi.

- Piano seminterrato: disimpegno, locale caldaia, due cantine, sottoscala e wc; stato dell'opera: stante la cantierizzazione del fabbricato la cantina 1 (metà della quale di proprietà di terzi danti causa del D.E.), è stata trasformata in taverna (cucina – soggiorno – pranzo).

Stante l'epoca di costruzione dell'immobile si può presumere che le strutture portanti verticali dell'edificio siano in laterizio spessore cm 40 mentre quelle orizzontali siano di tipo misto; fatta eccezione della copertura che è in tegole di cotto tipo "portoghese" su orditura in legno colore naturale-scuro-opaco all'esterno, naturale-satinato-chiaro all'interno, il tutto apparentemente ben isolato, lattoneria in rame, l'immobile è ancora privo delle finiture esterne.

Per quanto riguarda il solo piano sottotetto i pavimenti sono in legno color larice posato "a correre" in tutti i locali fatta eccezione per il bagno che sono in ceramica da cm. 60 x 30 di colore grigio, come di colore grigio con piacevoli decori sullo sfondo dei sanitari di tipo sospeso e di "design con rubinetterie a miscelazione".

Serramenti esterni in PVC colore legno spessore mm. 65, doppio vetro ancora privi dei sistemi di oscuramento; così come non sono ancora stati posati i terminali di emissione dell'impianto termico.

Impianto elettrico incassato con frutti "nuova living BTicino".

Come detto poco sopra il piano rialzato è ancora cantierato e/o utilizzato parte a magazzino, parte a ripostiglio, ed in parte sono in corso lavorazioni per il futuro utilizzo ma praticamente e quasi totalmente inaccessibile mentre, al piano seminterrato, sono state ultimate le opere di trasformazione di due cantine (di cui una ancora di proprietà dei danti causa del D.E.) in taverna dove i pavimenti sono in ceramica da cm. 33 x 33 di color cuoio striato posate "a correre" mentre il rivestimento - paraspruzzi è in ceramica bianca da cm. 10 x 10.

I serramenti esterni, a tre ante, sono in alluminio anodizzato colore nero da 50 mm. con doppio vetro, le murature sono intonacate e imbiancate in colori chiari, l'impianto elettrico è per la zona abitata di tipo incassato con frutti "nuova living BTicino", nelle cantine è esterno, il tutto apparentemente "a norma"; l'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia murale a camera chiusa "Beretta Ciao" posta in una delle due cantine, terminali di emissione in alluminio pressofuso verniciati a fuoco colore bianco; il tutto integrato da "stufa a pellet".

Da detto locale taverna, si fuoriesce attraverso porta blindata direttamente nella proprietà di terzi e proseguendo in un viottolo artificiosamente creato si raggiunge il giardino di proprietà di cui al mappale 3079.

Risulta del tutto evidente che detta servitù è ampiamente tollerata da chi la riceve ma che,

alla vendita dell'immobile oggetto di Relazione, dovrà essere posizionata a minor danno del fondo servente.

La scala interna che collega i tre piani era, ed in parte lo è ancora, in graniglia ma al momento del sopralluogo si notano intelaiature che preludono il suo completo rivestimento in più pregiato marmo per-altro in parte già eseguito.

Davanzali e contro-davanzali sono in serizzo, finitura "a piano sega" i primi, levigati i secondi.

Per quanto non menzionato si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

### **Caratteristiche descrittive corpo principale A (ove ultimate e/o in corso di esecuzione):**

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in laterocemento intonacato al civile - <b>Condizioni: buone</b>
<i>Pareti (interne):</i>	Strutture portanti in laterizio spessore cm. 40 circa intonacato e imbiancato; tavolati interni in laterizio spessore 10/12 cm. intonacati e tinteggiati. <b>Condizioni: normali</b>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento cucina al piano seminterrato: piastrelle paraspruzzo da cm. 10 x 10 posate ove necessario; Rivestimento bagno al piano seminterrato: in ceramica da cm. 20 x 25 colore bianco posato ove necessario; Rivestimento bagno al piano sottotetto: in ceramica da cm. 30 x 30 colore grigio con decori di design posate ove necessario a diverse altezze. <b>Condizioni: normali al piano seminterrato / ottime al piano sottotetto</b>
<i>Pavim. Interna</i>	Taverna al piano seminterrato(soggiorno – pranzo – cucina) in ceramica da cm. 33 x 33 color cuoio striato, posate "a correre". bagno: medesima ceramica. Piano sottotetto: in legno posato "a correre" non ancora ultimato. <b>Condizioni: buone al PS1 – ottime al piano sottotetto</b>
<i>Infissi esterni:</i>	P.T./S1 in alluminio anodizzato sp. mm. 50 colore nero, doppiopetro, sistema oscurante assente.  Piano Sottotetto in pvc da mm. 65, colore legno, sistema di oscuramento non ancora realizzato. <b>Condizioni: ottime</b>
<i>Infissi interni:</i>	Serramenti in legno con mostrine in vetro al piano seminterrato; non ancora realizzati al piano sottotetto. <b>Condizioni: normali</b>
<i>Porta d'ingresso:</i>	Portone semiblindato in legno colore naturale. <b>Condizioni: scarse.</b>
<i>Impianti:</i> <i>Elettrico (impianto):</i>	In parte sottotraccia con frutti serie "new living" colore antracite; In parte esterno con candline e frutti di colore grigio. <b>Condizioni: a semplice vista "a norma" – dovrà essere consegnato certificato dello stesso con la "Segnalazione certificata di agibilità"</b>
<i>Idrico (impianto):</i>	<b>Condizioni: a semplice vista "a norma" – dovrà essere consegnato certificato dello stesso con la "Segnalazione certificata di agibilità"</b>

Aria/Condizionata (impianto):	Assente.
Acqua calda sanitaria (impianto):	Caldaia tipo "Beretta - Ciao" – a camera stagna, posata in una delle cantine. <b>Condizioni: a semplice vista "a norma" – dovrà essere consegnato certificato della stessa con la "Segnalazione certificata di agibilità"</b>
Termico (impianto):	Caldaia tipo "Beretta - Ciao" – a camera stagna, posata in una delle cantine. <b>Condizioni: a semplice vista "a norma" – dovrà essere consegnato certificato delle stesse con la "Segnalazione certificata di agibilità"</b>
Allarme (impianto):	Assente.
Citofono (impianto):	Solo vocale impianto citofonico con apertura e chiusura automatica del cancello pedonale. <b>condizioni: normali</b>
Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):	Solo Intonaco. <b>condizioni: scarse</b>
Portineria:	Assente.
Ascensore (impianto):	Assente.
Stato di conservazione interna del bene:	In corso di ristrutturazione.
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Non esistono parti comuni.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita e degli elaborati grafici precedentemente ottenuti a seguito di Accesso agli Atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
P. T.	Sup. lorda di pavimento	106,00	100%	106,00
P. S1	Sup. lorda di pavimento	106,00	50%	53,00
P. 1	Sup. lorda di pavimento	106,00	100%	106,00
Area esclusiva	Sup. catastale	270,00	10%	27,00
<b>TOTALE</b>				292,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, dell'esposizione, della bontà del Progetto di Ristrutturazione, delle opere sin qui eseguite e di quelle ancora da eseguire, dello stato di manutenzione e conservazione dell'esterno, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare e dell'offerta, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e di come si sono presentati al momento dell'ispezione peritale.

Alla luce della ristrutturazione in corso si reputa opportuno applicare un abbattimento del 30% del valore dell'immobile.

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 nonché il 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 dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti 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. -

### **8.3 Valutazione corpi.: Lotto 001**

Stima sintetica comparativa parametrica  
Valore al mq. immobili ristrutturati: Euro 1.500,00  
Abbattimento per immobile non ultimato: 40%  
Valore al mq. effettivo di stima: Euro 900,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento e area esclusiva	292,00	€. 900,00	€. 262.800,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 13.140,00

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:

- € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (esclusa IVA e oneri di Legge) - il valore dell'immobile è già abbattuto in quanto in corso ristrutturazione quindi non si applicano riduzioni:

- € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 0,00

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

Valore della quota di 1/1 di proprietà degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano:

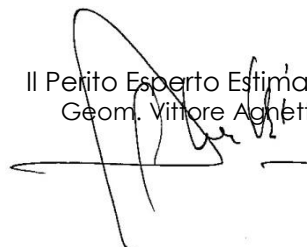
**Euro 250.000,00**

Il sottoscritto Perito Esperto Estimatore, credendo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli si rassegna, ma rimane a disposizione del sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento. -

Unisce in foglio separato nota spese e competenze con preghiera di liquidazione e porge distinti saluti. -

Porto Valtravaglia, 13.08.2021

Il Perito Esperto Estimatore  
Geom. Vittore Agnelli



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Gazzada Schianno;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica.