

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **X - X - X**

contro: **X - X - X**

Rep. Gen. Es.: **84/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **PURICELLI GIACOMO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso RESIDENZIALE ubicato a VARESE in Via E. Cairoli n.
31/E

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO
N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 14
N° iscrizione Albo Architetti Provincia di Varese: 1256
Email: pevarello@arpstudio.eu
PEC: fabio.pevarello@archiworldpec.it

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 12, particella 2741, Subalterno 19

2 Possesso

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Possesso: **Al momento del sopralluogo (17/10/2024) il bene non è occupato da alcuno, a seguito di accesso forzato del 05/11/2024 è ora in custodia al G.I.V.G. di Varese**

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO

4 Creditori iscritti

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Creditore procedente: X - X - X
Creditori iscritti: X - X - X

5 Comproprietari non esecutati

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Comproprietari non esecutati: NESSUNO

6 Misure penali

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via E. Cairoli n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100
LOTTO: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI/NO

Bene Immobile in VARESE

Lotto 001

Via E. Cairoli, n° 31/E – Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

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

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale, inserita in un fabbricato di quattro piani fuori terra, isolato, ubicato – ma parte di un complesso edilizio formato da 5 edifici simili - in fregio a via E. Cairoli a Varese.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via E. Cairoli n° 31/E.

Unità immobiliare al piano primo di un edificio pluriplano.

Composta da ingresso, soggiorno/pranzo con vano cottura, bagno, camera di dimensioni matrimoniali con balcone.

Quota e tipologia del diritto – DATI VALIDI PER CORPO A:

- X - X - X (C.F. X - X - X), proprietaria per 1/1

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPO A: quota di 1/1 a favore di X - X - X SI SEGNALA CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue – DATI VALIDI PER CORPO A:

Intestazione:

- X - X - X (C.F. X - X - X), nata a – Proprietaria per 1/1

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPO A:

- Comune di VARESE
- Abitazione di tipo popolare: Sezione Urbana VARESE ; Foglio 12 ; Mapp. 2741 ; Sub 19 – cat. A/4 - Classe 4 - consistenza vani 3,5 – superficie catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq – rendita € 216,91 – Via Ernesto Cairoli n. 31/E – piano: 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 06/02/2015 Pratica n. VA0029029 in atti dal 06/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18492.1/2016)

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA) Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda:

- stesso mappale altra U.I. e ente comune (vano scala comune), stesso mappale ente comune (cortile), stesso mappale altra A.U.I., stesso mappale ente comune (cortile) (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze della cantina (corpo A) da Nord, come da scheda:

- stesso mappale altra U.I., ente comune (disimpegno cantine e vano scala comune), stesso mappale altra A.U.I., stesso mappale terrapieno (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (05/11/2024) l'immobile in oggetto risulta corrispondente / NON corrispondente all'ultima scheda catastale, visura al Catasto Fabbricati del 26/09/2024 protocollo n. VA0216874/2024 in atti dal 12/05/1943.

(Si veda anche allegato "C": ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visura catastale storica, estratto di mappa catastale e schemi grafici in allegato "D").

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona semi-periferica molto prossima al centro cittadino a est del centro-città, Biumo Inferiore è un quartiere località a carattere misto con preponderanza residenziale e presenza di servizi commerciali, terziari e artigianali, è caratterizzata da una edilizia di tipo medio/basso con la presenza dei complessi residenziale di edilizia pubblica in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia risalente al periodo prossimo all'inizio della seconda guerra mondiale, è ben dotata di servizi con negozi di vicinato, servizi di quartiere, supermercati.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è prettamente residenziale, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (lungo via Cairoli); tuttavia gli spazi cortilizi comuni del complesso residenziale vengono utilizzati dai residenti per il ricovero autovetture.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado nel raggio di 1000 ml).

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie su gomma (linea N e altre prossime – in via dei Mille - del Consorzio CTPI), con percorso pedonale di pochi minuti sono prossime le due stazioni ferroviarie di Varese e il capolinea delle linee extraurbane su gomma.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali, direzionali e di locali di intrattenimento.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 05/11/2024 alle ore 11,00 (precedentemente non era stato possibile accedere agli immobili), a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, in assenza dell'esecutato, lo

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

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 (si veda allegato “A”).

Al momento del sopralluogo l’immobile è risultato occupato/non occupato dalla/dagli esecutata/esecutati per irreperibilità della stessa.

(Si veda allegato “A”: verbali di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 07/08/2025, per nominativo e 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:*
NESSUNA
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione causa coniugale:*
Non è stato possibile accettare la condizione dell’esecutata (vedi allegato “A”)
- 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 giudiziale derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO:** Iscritta a Varese in data 27/07/2007, atto del 20/07/2007 rep. 15507/10492 Notaia DI MAURO ROSANNA di MILANO, trascritto a VARESE il 27/07/2007 ai nn. Reg. Part. 4704 Reg. Gen. 18511 a favore di X – X – X con sede in X – X – X C.F. X – X – X , gravante sulla piena proprietà dell’unità oggetto della presente, a carico della esecutata X – X – X C.F. X – X – X nonché di X – X – X C.F. X – X – X quale debitrice non datrice di ipoteca:

Importo capitale : € 75.000,00

Importo complessivo : € 150.000,00

Tasso interesse annuo: 5,26 %

Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a tasso interesse.

4.2.2 Pignoramenti:

- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/05/2024 rep. 10968 trascritto a VARESE il 07/06/2024 ai nn. Reg. Part. 8250 Reg. Gen. 11238

promosso da "X - X - X" con sede in X - X - X per tramite di "X - X - X" con sede in X - X - X contro l'esecutata Sig.ra X - X - X, per la quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito all'importo: 53.778,53 EURO.

- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/12/2024 rep. 27384 trascritto a VARESE il 14/01/2025 ai nn. Reg. Part. 350 Reg. Gen. 460 promosso da X - X - X con sede in X - X - X contro l'esecutata Sig.ra X - X - X, per la quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito all'importo: 4.137,00 EURO.

(Si veda anche allegato "B": atto, ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 07/08/2025, certificato notarile già presente in fascicolo)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni “condominiali”:

- L'U.I. è parte del " X - X - X " che ha promosso il pignoramento per una situazione debitoria dell'esecutata di 4.137,00 € (vedi nota pignoramento in allegato B). Il sottoscritto verificato che l'immobile è amministrato dallo " X - X - X " di X - X - X, via X - X - X, Amministratrice pro-tempore del Condominio X - X - X;
- Le spese condominiali medie annue dell'U.I. oggetto della perizia ammontano a circa 870,00 € euro, la quota millesimale della U.I. è pari a 43,54;
- Non sono previste spese condominiali straordinarie nel prossimo esercizio..

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente alle normative sul superamento delle barriere architettoniche, non è presente l'ascensore per l'accesso ai piani residenziali (vedi foto 01 in documentazione fotografica allegato F).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con contabilizzazione dei consumi e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, dotato / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Come marginato sopra l'immobile oggetto di perizia è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, tuttavia al momento del sopralluogo risulta mancante del generatore di calore (vedi foto 07 in allegato F).

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 07/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata Sig.ra X - X - X per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaia DI MAURO ROSANNA di MILANO in data 20/07/2007 rep. 15506/10491, da [REDACTED] trascritto a VARESE in data 27/07/2007 ai nn. Reg. Part. 11069 Reg. Gen. 18510.

(Si veda anche allegato "B": atto richiesto alla Notaia dallo scrivente e note estratte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Al Sig. [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio PIATTI GUGLIELMO di VARESE in data 20/01/1986 rep. 3455, trascritto a VARESE in data 19/02/1986 ai nn. Reg. Part. 2138 Reg. Gen. 2573 per la nuda proprietà e per successiva consolidazione dell'usufrutto a seguito della morte della [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

(Si veda anche allegato "C": visure storiche catastali)

- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**

7 PRATICHE EDILIZIE:
Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici preposti del Comune di VARESE in data 21/11/2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto, rintracciando solamente una pratica correlata alla costruzione (documento del 1941 attinente i costi di costruzione) dei fabbricati constituenti il quartiere popolare e che comunque ne determina la legittimità unitamente alla planimetria catastale (risalente al 1943) che viene considerata, anche ai fini edilizio-urbanistici lo stato agli atti.

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

- ✓ NESSUNA

(Si veda anche allegato “E”: istanza di accesso atti edilizi, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria con tipi grafici allegati e allegato “D”: schemi regolarità comunale)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (05/11/2024) l’immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** allo stato agli atti..

Nessuna pratica edilizia successiva (variante, modifiche successive) è stata rintracciata (si veda mail in data 16/12/2024 in allegato E).

Si rende quindi necessario un **aggiornamento edilizio urbanistico tramite procedura di C.I.L.A. per mancata Comunicazione e presentazione di Relazione di Asseverazione** (per visualizzare le difformità vedi schema grafico 1.4), **costo indicativo euro 1.000,00 per sanzione pecuniaria (comma 5 art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) euro 2.000,00 per onorario professionale.**

Alla data del sopralluogo (05/11/2024) l’immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all’ultima scheda catastale in atti al Catasto fabbricati; l’aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA avrebbe un costo indicativo pari a euro 800,00 per onorario professionale comprensivo di spese catastali in considerazione del fatto che, in base a recente normativa, la modifica catastale dell’appartamento rende necessario lo stralcio della cantina al piano seminterrato con accatastamento a parte di questa (quindi 2 procedure di accatastamento).

(Si veda anche allegato “D”: schemi regolarità catastale)

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varese gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di completamento TUC-R2 ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (Art. 31 delle N.A. di P.G.T.), tuttavia quest’ultima con limitazione specifica in quanto i fabbricati costituenti il complesso residenziale sono tutti soggetti a specifica norma tutelativa (Art. 21 delle N.A. di P.G.T.) per edifici realizzati tra il 1934 e il 1953, che rimanda all’Art. 25 delle N.A. di P.G.T.: equiparando, di fatto, l’ambito urbanistico al NAF (Nucleo di Antica Formazione).

(Si veda anche allegato “E”: estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

Descrizione dell’immobile

Identificativo corpo: A

L’unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito nel 1939 e completato nel 1941, isolato, ubicato in complesso di fabbricati simili in fregio alle vie Cairoli, Gondar, Belforte e Monte Golico nel quartiere di Biumo Inferiore; si tratta di un quartiere realizzato all’interno del programma del ventennio fascista di dare abitazioni ai ceti popolari (era intitolato a Galeazzo Ciano, oggi a Giuseppe Garibaldi).

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Biumo Inferiore è un quartiere (castellanza, nel corretto termine varesino) del comune di Varese, è una località a carattere oggi quasi esclusivamente residenziale di attuale buona appetibilità immobiliare per via della vicinanza al centro cittadino e a servizi generali (scuole, supermercati, ecc.), alla viabilità di entrata-uscita da Varese verso i collegamenti con Milano (autostrada, stazioni ferroviarie), ma con livelli di qualità sia edilizia che di contesto inferiori al resto del centro cittadino.

Il fabbricato è un edificio plurifamiliare di quattro piani fuori terra, le U.I. sono speculari rispetto al vano scala che si ripetono in tre moduli per fabbricato.

L'unità in oggetto, di edilizia corrente, con materiali e finiture di media/bassa qualità per l'epoca di realizzazione (praticamente corrispondente all'inizio della seconda guerra mondiale), si sviluppa al piano primo e gode di duplice affaccio, a ovest su Via Gondar e a est sul cortile interno privato del complesso, la distanza da altri edifici è minima ma gode di una buona esposizione alla luce solare. Si accede con varchi carrai e pedonali al cortile da marciapiede delle vie che circondano il complesso e da qui con una rampa e mezzo di scale al piano primo residenziale (alla cantina con mezza rampa di scala).

Al momento del sopralluogo è risultata composta: appartamento, da un piccolo ingresso diretto in un ampio soggiorno e vano cottura, in un bagno e in una camera di ampia dimensione con piccolo balcone; cantina, vano unico di piccola dimensione al piano seminterrato.

H. interna mt. 3,00 per il piano primo; mt. 2,55 la cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 51 circa al netto di balcone, cantina e quota parti comuni) per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione.

N.B.: si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette dell'impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Come SEGNALATO AL PUNTO 5.1 l'immobile oggetto di perizia è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, tuttavia al momento del sopralluogo risulta mancante del generatore di calore (vedi foto 07 in allegato F).

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Plafoni Rasati e tinteggiati.

*Pareti interne In muratura, intonacate a civile e tinteggiate
Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 1,60 ml circa
Ubicazione: in vano cottura, in bagno
Condizioni: scarse*

*Pavimenti interni Materiale: Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura e/o grés.
Ubicazione: in tutti i locali.
Condizioni: scarse*

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

<i>Infissi esterni</i>	<i>Tipologia: serramenti a battente in alluminio non a taglio termico, brunito, con vetro singolo;</i> <i>Condizioni: scarse</i> <i>Protezione: Avvolgibili in PVC</i> <i>Condizioni: da revisionare</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Tipologia a battente, in legno con specchiatura vetro singolo lavorato.</i> <i>Condizioni: sufficiente</i>
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<i>Tipologia e materiale: porta in legno con serratura sicurezza ora forzata per ingresso custode giudiziario</i> <i>Condizioni: da revisionare.</i>

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

<i>Elettrico:</i>	<i>Tipologia: sotto traccia</i> <i>Condizioni: a semplice vista “non a norma”.</i> <i>Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute / non rivenute</u></i>
<i>Idrico:</i>	<i>Tipologia: sottotraccia</i> <i>Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice</i> <i>Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute / non rivenute</u></i>
<i>Aria condizionata:</i>	NO.
<i>Termico:</i>	<i>Tipologia: autonomo, alimentato a gas metano radiatori in ghisa</i> <i>Condizioni: da revisionare, <u>manca caldaietta</u>.</i> <i>Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute / non rivenute</u></i>
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	<i>Tipologia: autonomo (vedi sopra)</i> <i>Condizioni: da revisionare, <u>manca caldaietta</u></i> <i>Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute / non rivenute</u></i>
<i>Allarme:</i>	NO
<i>TV:</i>	SI
<i>Citofono:</i>	SI

COMPONENTI EDILIZIE E IMPIANTISTICHE DELLA CANTINA (PIANO SEMINTERRATO):

<i>Plafoni</i>	<i>Rasati e tinteggiati.</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>In muratura, intonacate a civile e tinteggiate</i> <i>Condizioni: scarse</i>

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada:</i>	<i>Intonaco e tinteggiatura con porzioni in mattoni faccia a vista, Condizioni: scarse</i>
<i>Spazi esterni:</i>	<i>Pavimentazioni in cemento marciapiede perimetrale, ghiaia vialetti accesso e cortile, prato e piante in parte del cortile Condizioni: scarse/pessime</i>
<i>Cancello di ingresso:</i>	<i>Tipologia: <u>Non ci sono cancello carraio e cancelletto pedonale</u>, solo recinzione in muratura intonacata Condizioni: scarse/pessime</i>

Stato di conservazione interna del bene:**Scarse, da prevedere una manutenzione generale****Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:****Scarse, da prevedere una manutenzione generale**

(Si veda anche allegato “F”: documentazione fotografica dell’immobile con inquadramento e contestualizzazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “londa commerciale” dell’unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente (vedi schemi grafici 1.1, 1.2 e 2.1 in allegato D), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il “D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C”, è stata così calcolata:

Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale londa circa	Coefficiente	Superficie commerciale londa circa
Abitazione	Superficie londa di pavimento	51,70	100 %	51,70
Balconi	Superficie londa di pavimento	1,44	30 %	0,43
Cantina	Superficie londa di pavimento	9,24	25 %	2,31
			PARZIALE	54,44
<i>Aumento del 4% per comproprietà parti condominiali</i>				2,18
TOTALE		62,38		56,62 Arrotondata 57,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, 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 di 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 micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese , Siti internet di settore per l'area di Varese – Biumo Inferiore (Centro Zona Stazioni);
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2024 - zona Varese - Biumo Inferiore (Centro Zona Stazioni);
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2024. - zona Varese – Biumo Inferiore (Centro Zona Stazioni).

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpo: Lotto 001:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale londa circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo popolare con cantina pertinenziale (A4)	57,00	€ 700,00	€ 39.900,00
TOTALE			€ 39.900,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 39.900,00
Valore del corpo	€ 39.900,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica:

Attenendosi a quanto richiesto, 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 correzione della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	€ -1.995,00
Riduzione dello% 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 indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)	€ -3.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Altri costi: NESSUNO	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Arrotondato € 34.105,00

€ 34.000,00

~~Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di “LIBERO”:

€ 34.000,00

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità

Con osservanza

Varese, 09/08/2025

L'esperto nominato

*Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente*

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato “A”

Verbale di sopralluogo

Allegato “B”

Atto, ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 07/08/2025, certificato notarile già presente in fascicolo

Allegato “C”

Visura catastale storica, ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati,, estratto di mappa catastale

Allegato “D”

Schemi regolarità catastale e per calcolo superfici

Allegato “E”

Istanza di accesso atti edilizi, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria con tipi grafici allegati, Richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità; estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione

Allegato “F”

Documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. Civ. (del solo procedente, stante l'irreperibilità dell'esecutata).