
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
con l'intervento di:

contro:

n° Gen. Rep. 3/2024

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Flaminia D'Angelo

LA PERIZIA SI DISTINGUE IN N.2 DIVERSI LOTTI RIPORTATI IN N.2 DISTINTI FASCICOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Unità residenziale con piccolo appezzamento di terreno pertinenziale e
lastrico solare in Ferrera di Varese (VA) – via Cesare Battisti 6C**

Esperto alla stima: arch. Laura Pizzi
Email: laurapizzi@studiolgp.com
Pec: laura.pizzi2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 1, particella 684, subalterno 8

Corpo: B

Categoria: Lastrico solare [F/5]

Dati Catastali: foglio 1, particella 683, subalterno 20

Corpo: C

Categoria: Seminativo arborato [classe 3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 1723, superficie 28 mq

2. Possesso

Bene: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Possesso: Al momento del sopralluogo occupati dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Creditore Procedente: , C.F.

Creditori Iscritti: , C.F. – , C.F.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Ferrera di Varese (VA)

Lotto 001

via Cesare Battisti 6C – Ferrera di Varese (VA) - 21030

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta a piano primo di fabbricato residenziale in zona centrale del comune di Ferrera di Varese, via Cesare Battisti n.6C, in prossimità della scuola dell'Infanzia e di parco giochi e comprensiva di piccola area esterna pertinenziale e lastrico solare.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/4] sita in via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese - 21030

Unità immobiliare ubicata al piano 1° con accesso da vano scala e ballatoio comune, composta da cucina, n.2 vani e bagno.

Identificativo corpo: B

Lastrico solare pertinenziale [F/5] sito in via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese - 21030

Lastrico solare di 40 mq a piano rialzato, pertinenziale e a servizio dell'unità immobiliare dal quale ha accesso attraverso il confinante terreno pertinenziale di cui alla particella 1723. Si presenta a prato erboso incolto ed è delimitato da recinzioni su tre lati.

Identificativo corpo: C

Piccolo appezzamento di terreno pertinenziale [semin arbor] sito in via Cesare Battisti n.6C - Ferrera di Varese - 21030

Piccolo appezzamento di terreno pertinenziale di 28 mq, adiacente e accessibile solo dall'appartamento, pavimentato in autobloccanti e delimitato da recinzioni su due lati, fabbricato mappale 684 e lastrico solare.

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1, [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 per il diritto di proprietà a favore di [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati (corpo A-B) e in Catasto Terreni (corpo C) come segue:

intestazione:

(C.F.) nato a il -
 Proprietà per 1/1.

Descrizione (corpo A):

Comune di Ferrera di Varese

Abitazione di tipo economico: foglio 1 particella 684 subalterno 8 - Categoria A/4 - classe 4, consistenza 3,5 vani - Rendita euro 65,07 - via Cesare Battisti n. 4, piano 1 - Superficie catastale totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/01/2012, pratica n. VA0009966 in atti dal 13/01/2012 per bonifica identificativo catastale (n. 3530.1/2012). Cambiato foglio da 5 a 1
- variazione del 26/06/2004, pratica n. VA0248291 in atti dal 26/06/2004 per variazione di classamento (n. 74668.1/2004). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione
- divisione del 26/06/2003, pratica n. 239298 in atti dal 26/06/2003 per divisione (n. 8961.1/2003). Annotazioni: classamento e rendita proposti.

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da nord come da planimetria catastale:

affaccio su particella 683, lastrico solare (particella 683, sub.20), particella 1723, altra unità immobiliare (particella 685), affaccio su corte comune (particella 686), vano scala e ballatoio comune, altre unità immobiliari (particelle 977 e 1835).

Descrizione (corpo B):

Comune di Ferrera di Varese

Lastrico solare pertinenziale: foglio 1 particella 683 subalterno 20 - Categoria F/5 - consistenza 40 mq - via Cesare Battisti n. 6, piano T.

Dati derivanti da:

- divisione del 25/06/2003, pratica n. 237534 in atti dal 25/06/2003 per divisione (n. 8834.1/2003)
- costituzione del 26/06/2002, pratica n. 205213 in atti dal 26/06/2002 per costituzione (n. 2288.1/2002).

Coerenze del lastrico solare (corpo B) da nord come da planimetria catastale:

affaccio su area comune (particella 683), altra unità (particella 683 sub.19), particella 1723 e altra unità immobiliare (particella 684 sub.8).

Descrizione (corpo C):

Comune di Ferrera di Varese

Piccolo appezzamento di terreno pertinenziale: foglio 9 particella 1723 – Qualità: semin arbor di classe 3, superficie 28 mq – R.D. euro 0,04 – R.A. euro 0,04.

Dati derivanti da:

- frazionamento del 07/08/2002, Pratica n. 234828 in atti dal 07/08/2002 (n. 2276.1/2002) con costituzione mappale 1723
- impianto meccanografico del 03/12/1984 ove è riportato l'originario map-

pale 1220.

Coerenze dell'appezzamento di terreno (corpo C) da nord come da estratto di mappa:

lastrico solare (particella 683, sub.20), particelle 1724 e 1984, altre unità immobiliari (particella 685 e 684 sub.8).

Unità immobiliare (corpo A) in fabbricato distinto a Catasto Terreni con la particella 684 Ente Urbano di 80 mq.

Informazioni in merito alla conformità catastale (corpo A e C):

Alla data del sopralluogo (14/03/2025) l'immobile di cui al "corpo A" è risultato non essere conforme alla planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati del 26/06/2003, protocollo n. 000239298, presentata per divisione il 26/06/2003. La conformazione dei vani è corretta ma in cucina non è presente la piccola nicchia/muratura a sinistra dell'ingresso, la porta di accesso al bagno si trova nel vano confinante ad ovest e non nella cucina e l'apertura sul terreno pertinenziale (particella 1723) è una porta finestra e non una finestra come indicata graficamente nella planimetria. Le altezze riscontrate sono pari a circa 252 cm in cucina e a circa 257-258 cm nelle due camere contro i cm 262 riportati in planimetria. Inoltre, come anche da atto di provenienza, il ballatoio esterno di accesso all'unità residenziale è comune.

Il lastrico solare di cui al "corpo B" corrisponde a quanto indicato nell'elaborato planimetrico protocollo n. 000237534 del 25/06/2003.

(all. A: planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati dal 26/06/2003, elaborato planimetrico del lastrico solare in atti dal 25/06/2003, visure catastali ed estratto di mappa, estratti dalla scrivente il 17/01/2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del comune di Ferrera di Varese, in prossimità della scuola dell'infanzia, del bar delle cascate, del parco giochi e di parcheggio pubblico, con presenza di immobili di tipo residenziale.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ferrera con Varese è un paese collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso servizio autobus Autolinee Varesine linea N10 (Varese-Luino) e N15 (Luino-Laveno Mombello).

Servizi offerti dalla zona:

Presenza di ufficio postale con apertura limitata a tre giorni a settimana, bar e scuola dell'Infanzia statale "Martiri della Libertà" mentre scuole primaria e medie ubicate nel vicino comune di Cunardo. Attività commerciali e istituti bancari presenti nei paesi limitrofi. Si segnala la presenza di due cascate dette di Ferrera o della Fermona con passeggiate nel verde e punti panoramici.

Descrizione commerciale:

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 11-13.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato sopralluogo unitamente al custode giudiziario, al debitore e al suo ADS il 14/03/2025 alle ore 9:15, svolgendo accertamenti dello stato dei beni con parziali rilievi metrici, visivi e fotografici per quanto è stato possibile. L'immobile è risultato essere occupato dal debitore.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 10/02/2025 e 20/02/2025 per nominativi ed immobili con estrazione di note e titoli di provenienza e da ultimo controllo telematico del 15/04/2025, 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 provvedimento d'assegnazione casa:

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 - Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 04/05/2005 ai nn.11963/2176, atto notarile del 22/04/2005, rep. 151110/16398, Notaio Bruno Volpe di Varese, a favore di “

,” con sede a , C.F. , gravante sulla

piena proprietà degli immobili in oggetto a carico dell'esecutato per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Importo capitale euro 90.000,00

Importo totale euro 270.000,00

Tasso interesse annuo 4,1%

Durata anni 30.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Osservazioni: il fabbricato residenziale è riportato in immobile n.1 al foglio 5, numero che aveva in tale data. Con variazione per bonifica identificativo catastale del 13/01/2012 il foglio è diventato 1.

Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta a Varese il 14/04/2025 ai nn. 7053/1178, atto notarile del 22/04/2005, rep. 151110/16398, Notaio Bruno Volpe di

Varese, a favore di “ ” con sede in , C.F. , gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto a carico dell'esecutato per il diritto di proprietà per quota 1/1.
 Importo capitale euro 90.000,00
 Importo totale euro 270.000,00
 Tasso interesse annuo 4,1%
 Durata anni 30.
 Osservazioni: il fabbricato residenziale è riportato in immobile n.1 al foglio 5 come nella precedente iscrizione del 04/05/2004 ma con variazione per bonifica identificativo catastale del 13/01/2012 risulta essere al foglio 1.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27/12/2023 rep. 3860 trascritto a Varese il 31/01/2024 ai nn. 1849/1344 promosso da “ ” con sede a , C.F. contro l'esecutato sulla piena proprietà dell'intera quota dei beni in oggetto (abitazione, lastrico solare e piccolo appezzamento di terreno, correttamente identificati.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Rispetto alla documentazione ipocatastale in atti è stata riscontrata ipoteca di rinnovazione iscritta a Varese il 14/04/2025 ai nn. 7053/1178, come meglio riportato al punto “4.2.1”.

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 20/02/2025 - aggiornata al 15/04/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 01 (corpo A-B-C)

Spese scadute:

L'abitazione e il terreno pertinenziale (corpo A e C) non sono inseriti in Condominio e non risultano pertanto spese scadute.

Come si evince da atto di provenienza, il lastrico solare (corpo B) costituente la copertura dei sottostanti box (sub.8-9-10) è invece parte del fabbricato condominiale denominato “Box Cascata Fermona”. Nell'atto è specificato che “*le spese delle riparazioni o ricostruzioni dei lastrici solari dovranno essere ripartite tra i condomini nelle proporzioni previste dall'articolo 1126 Codice Civile*”.

A tale proposito il debitore e il suo ADS hanno asserito che non conoscono la presenza di un Amministratore di condominio per il lastrico solare e che non risultano spese. La scrivente CTU non ha potuto quindi verificare se esistono spese insolute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile in quanto la scala comune di accesso all'unità residenziale è sprovvista di servoscala. Per la conformazione della stessa, non si ritiene possibile il superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'immobile residenziale in oggetto identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Ferrera di Varese al foglio 1, particella 684, subalterno 8 è risultato essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Avvertenze ulteriori: Il lastrico solare - di cui alla particella 683 sub.20 - costituisce la copertura dei sottostanti box e, come anche riportato, nell'atto di provenienza "le spese delle riparazioni o ricostruzioni dei lastrici solari dovranno essere ripartite tra i condomini nelle proporzioni previste dall'articolo 1126 Codice Civile".

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese il 10/02/2025 e presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Varese il 20/02/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato per il diritto di proprietà per la quota 1/1 con atto di compravendita a rogito notaio Bruno Volpe di Varese in data 22/04/2005, rep. 151109/16397 da _____ nato a _____ () _____, C.F. _____.

L'atto è stato trascritto a Varese il 04/05/2005 ai nn. 11962/6636.

In esso si legge quanto segue: "Il _____ vende al _____ che accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari:

in Comune di FERRERA DI VARESE (VA)

APPARTAMENTO al piano primo a parte del fabbricato sito in via Cesare Battisti al civico numero 4, composto da ingresso, cucina, due camere e servizio igienico:

LASTRICO SOLARE al piano rialzato a parte del fabbricato condominiale denominato "BOX CASCATA FERMONA" sito in via Cesare Battisti al civico numero 6, pertinenziale all'appartamento di cui sopra ed al servizio dello stesso;

PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO pertinenziale all'appartamento di cui sopra ed al servizio dello stesso,

il tutto quale risulta censito al Reparto Catasto dell'Agenzia del Territorio di Varese, alle rispettive sezioni di Catasto Edilizio Urbano e Catasto Terreni del Comune di Ferrera di Varese, con i seguenti dati:

1) Catasto Urbano:

Foglio 5, particella numero 684 sub. 8 via Battisti 4 P.1 CAT.A/4 CL.4 VANI 3,5 SUP.CAT.MQ. 74 Euro 65,07

Foglio 1, particella numero 683 sub.20 via Battisti 6 P.T. LASTRICO SOLARE SP.CAT.MQ. 40 SENZA REDDITI

2) Catasto Terreni:

Foglio 9, particella numero 1723 HA 00.00.28 SEMIN ARBOR CL.3 Euro 0,04 Euro 0,04.

CONFINI IN CONTORNO

* dell'appartamento: prospetto su particelle numeri 684, 1723, 685, prospetto su corte comune, ballatoio comune e proprietà di terzi.

* del lastrico solare: lastrico solare di cui alla particella numero 683 subalterno 19, particella numero 1723, 683 subalterno 18 ed area comune.

* della particella numero 1723: particella numeri 683 subalterno 20, 1724, 1214 e porzione di fabbricato di cui alla particella numero 684 subalterno 8.

ENTI COMUNI

Con l'esclusiva proprietà dell'appartamento e del lastrico solare in oggetto vengono trasferiti alla parte acquirente anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, vani e spazi comuni dei fabbricati in cui gli stessi si trovano, tali per legge o per destinazione ed uso.

La parte acquirente dichiara inoltre di conoscere ed accettare il regolamento di condominio relativo al fabbricato ove si trova il lastrico solare in oggetto, e suoi eventuali documenti annessi, che trovasi allegato sotto la lettera "A" dell'atto autenticato dal notaio Riccardo Ivaldi di Milano in data 2 agosto 2002 al numero 3934 serie 2/V, trascritto all'Ufficio del territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 21 agosto 2002 ai numeri 16943/11618, regolamento che si impegna a rispettare in tutto e per tutto e ad imporlo ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che le spese delle ripartizioni e ricostruzioni dei lastrici solari dovranno essere ripartite tra i condomini nelle proporzioni previste dall'articolo 1126 Codice Civile".

Prezzo convenuto euro 72.000,00 (euro settantaduemila/00).

Clausole contrattuali. I beni vengono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativa eventuale azione, accessione e pertinenza, fissi ed infissi, oneri e servitù attive, passive di qualsiasi natura e specie.

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 10/02/2025)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- A _____ i, la quota di proprietà pari a 1/1 dell'abitazione e il lastrico solare identificati al C.F. del comune di Ferrera di Varese al foglio 1 particelle 684 subalterno 8 e 683 subalterno 20, pervenne con atto di compravendita del 02/12/2003, notaio Bruno Volpe di Varese, repertorio n. 147341/14136, trascritto a Varese il 12/12/2003 ai nn. 27510/17165 da _____ nata il _____ a _____ (_____), C.F. _____ .
- A _____ , la quota di proprietà pari a 1/1 del piccolo appezzamento di terreno identificato al C.T. del comune di Ferrera di Varese al foglio 9 particelle 1723, pervenne con atto di compravendita del 02/12/2003, notaio Bruno Volpe di Varese, repertorio n. 147341/14136, trascritto a Varese il 12/12/2003 ai nn. 27511/17166 da _____ nata il _____ a _____ (_____), C.F. _____ .

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Ferrera di Varese il 17/01/2025 e, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale, ha potuto accedere e visionare i provvedimenti inerenti i beni pignorati reperiti dal personale comunale e messi a disposizione del CTU in data 17/02/2025.

Il fabbricato in è ubicata l'unità residenziale è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e non sono reperite e messe a disposizione del CTU pratiche edilizie a riguardo.

Le opere di costruzione del fabbricato del quale fa parte il lastrico solare, come rinvenuto dal personale dell'ufficio tecnico comunale, sono state realizzate in base a:

- Richiesta di concessione edilizia per costruzione n.9 posti auto interrati a servizio residenza per abitazioni e parco giochi depositata al Comune di Ferrera di Varese in data 02/11/2000, protocollo n. 3645 - Pratica Edilizia n.48/2000 e lettera di richiesta del Comune del 29/11/2000;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi L.R. 19/11/1999 n.22 - in sostituzione della Pratica Edilizia n.48/00 - per demolizione e ricostruzione del muro di ciglio strada esistente, sbancamento terreno naturale e realizzazione di box auto interrati in mattoni e calcestruzzo con piazzale di manovra e posti auto, depositata presso il Comune di Ferrera di Varese l'11/12/2000, prot. n. 4126, Pratica Edilizia n. 54/00 e relativa integrazione alla D.I.A. dell'11/12/2000 con tavola di variante relativa alla realizzazione di n.10 box auto interrati su piani diversi depositata il 06/12/2001 al protocollo n.3372 x10 – Pratica Edilizia n. 54/00;
- Richiesta certificato di agibilità riferimento DIA dell'11/12/2001 (anziché 2000) – P.E. 48/00 (anziché P.E. 54/00) depositata il 27/06/2002 al protocollo n.1787, relative integrazioni depositate il 03/07/2002 al protocollo n. 1870 e relativo Permesso/Dichiarazione di agibilità box auto certificata dal Comune di Ferrera di Varese il 17/02/2003, protocollo n.1787, Prat. 48/00.

(all. E: Richiesta di C.E. del 02/11/2000 P.E. 48/2000 - all. F: DIA del 02/11/2000 e tavola di variante del 06/12/2001 P.E. 54/00 - all. G: Richiesta agibilità del 27/06/2002 e rilascio agibilità del 17/02/2003)

7.1 Conformità edilizia-urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A + B

Per il corpo A non è stato possibile raffrontare la conformità edilizia in quanto l'ufficio tecnico non ha reperito pratiche edilizie inerenti l'appartamento identificato alla particella 684 sub.8.

Il lastrico solare di cui al corpo B è risultato essere corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Conformità catastale. Alla data del sopralluogo l'immobile residenziale (corpo A) non è risultato essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati dal 26/06/2003, protocollo n. 000239298.

La conformazione dei vani è corretta ma in cucina non è presente la piccola nicchia/muratura a sinistra dell'ingresso, la porta di accesso al bagno si trova nel vano a nord e non nella cucina e l'apertura verso il terreno pertinenziale (particella 1723) è una porta finestra e non una finestra come graficamente indicato nella planimetria.

Le altezze riscontrate sono pari a circa 252 cm in cucina e a circa 257-258 cm nelle due camere contro i cm 262 riportati in planimetria. Inoltre, come anche da atto di

provenienza, il ballatoio esterno di accesso all'unità residenziale è comune. Sarà pertanto necessario provvedere alla denuncia di variazione catastale della planimetria dell'unità residenziale (particella 864 sub. 8) con costi pari a circa 500,00 euro.

Secondo il vigente PGT del Comune di Ferrera con Varese, il lastrico solare (particella 683, sub.20) ed il piccolo appezzamento di terreno pertinenziale adiacente (particella 1723) risultano essere ricompresi nel tessuto dell'urbanizzato Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato – art. 2.3.5 – PdR07_NTA. Aree soggette a prescrizione ambientale. Ai sensi art.25 del PTRP: Ambito 7 class. 4E Sensibilità elevata Art. 2.13 – PdR07_NTA.

L'edificio residenziale nel quale è ubicata l'unità oggetto di E.I., identificato a Catasto Terreni alla particella 684, Ente Urbano di 80 mq, è ricompreso nell'ambito nuclei di antica formazione. Valgono comunque le prescrizioni del PGT comunale.

(all. H: CDU particella 1723 rilasciato dal Comune di Ferrera di Varese il 02/04/2025 ed estratto PGT comunale)

Descrizione: di cui ai punti A-B-C

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale (particella 684 sub. 8) ubicata a piano primo, con accesso da vano scala e ballatoio comuni, di lastrico solare (particella 683 sub.20) e piccolo appezzamento di terreno (particella 1723), entrambi pertinenziali e a servizio dell'appartamento dal quale hanno accesso.

I beni sono ubicati in via Cesare Battisti n.6C, zona centro storico del comune di Ferrera di Varese con accesso pedonale dalla via Cesare Battisti attraverso un andito (particella 903), corte comune (particella 686) e scala e ballatoio comuni, in prossimità della scuola dell'infanzia, del bar delle cascate e del parco giochi.

L'abitazione di tipo popolare è parte di un fabbricato (particella 684) costruito in periodo antecedente al 1 settembre 1967, si sviluppa a piano primo ed è composta da cucina, n.2 vani e bagno.

Sul fronte nord dell'appartamento, attraverso una porta finestra si accede al piccolo terreno pertinenziale (particella 1723) pavimentato con autobloccanti in parte ammalorati, delimitato sul lato sud da fabbricato particella 684 e su lati nord e est da due recinzioni a confine con le particelle 1984 e 1724 e confinante sul lato ovest con il lastrico solare (particella 683 sub.20). Quest'ultimo, anch'esso pertinenziale, si presenta in prato erboso incolto, è delimitato su tre lati da recinzioni e costituisce la copertura delle sottostanti autorimesse (sub. 8, 9, 10).

Al momento del sopralluogo, i beni erano occupati dal debitore e si presentavano in cattivo stato di manutenzione. Si segnala che per le pessime condizioni igienico-sanitarie riscontrate non è stato possibile effettuare un completo rilievo metrico.

Le altezze interne nell'appartamento sono pari a circa 252 cm in cucina e circa 257-258 cm nei due vani.

Constatata presenza di contatore luce e quadro elettrico in cucina, caldaia parzialmente smontata a gas metano per produzione acqua calda e riscaldamento nel vano di accesso alle aree esterne e contatore del gas in apposita nicchia sulla via Cesare Battisti. Non è stato visionato il contatore dell'acqua.

Caratteristiche descrittive:

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare che è parte di un edificio di vecchia epoca di costruzione, al momento del sopralluogo si presentava arredato e in condizioni di manutenzione e igienico-sanitarie pessime, come anche il terreno pertinenziale ed il lastrico solare.

| | |
|---------------------------------------|--|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | intonacati e tinteggiati Condizioni: insufficienti |
| <i>Pareti (interne):</i> | Intonacate e tinteggiati condizioni: insufficienti |
| <i>Rivestimento:</i> | rivestimento in gres solo nel bagno per un'altezza da terra di circa 200 cm condizioni: sufficienti |
| <i>Pavimentazione Interna</i> | In gres cm 33*33 in cucina e nei vani e cm 20*20 cm nel bagno condizioni: sufficienti |
| <i>Infissi esterni:</i> | serramenti in legno e in metallo porta finestra su terreno pertinenziale condizioni: sufficienti oscuramenti: persiane in legno sulle tre finestre su via Battisti condizioni: buone |
| <i>Infissi interni:</i> | porte interne in legno tamburato per camera e bagno condizioni: sufficienti |
| <i>Portoncino di ingresso:</i> | porta blindata ammalorata condizioni: insufficiente |
| <i>Impianti elettrico:</i> | tipologia sottotraccia privo di certificazione |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e cucina |
| <i>Aria condizionata:</i> | non presente |
| <i>Acqua calda Sanitaria Termico:</i> | tipologia: autonomo con riscaldamento con caloriferi e predisposizione caldaia murale parzialmente smontata a gas metalo posizionata nel vano con accesso all'esterno vicino alla porta finestra. Condizioni: a vista sufficiente ma non verificato la funzionalità |
| <i>Allarme:</i> | non presente |
| <i>TV:</i> | attacco per antenna in cucina |
| <i>Citofono:</i> | citofono in prossimità ingresso ma non funzionante condizioni: insufficiente |
| <i>Facciata Fabbricato</i> | Intonaco a civile e colorato su lato interno verso corte comune. Intonacato al rustico sui restanti due lati e verniciato solo su via Battisti come il resto dell'immobile. Verso terreno non verniciato, condizioni: discreto |
| <i>Scala esterna Comune</i> | pedate in pietra e corrimano in metallo condizioni: discreta |
| <i>Ascensore (impianto)</i> | non presente |

Terreno (mappale 1723) in autobloccanti in parte ammalorati e delimitato su due lati da recinzioni di terzi e su lato a sud da fabbricato particella 684 condizioni: sufficiente

Lastrico solare a prato incolto e delimitato su tre lati da recinzione condizioni: sufficiente

Stato di conservazione sufficiente ma con necessità di pulizia e manutenzione
Intero bene: generale interna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per stabilire la superficie commerciale si è proceduto al calcolo della superficie al lordo dei muri perimetrali, considerando metà i muri di confine con altra proprietà, desunta dalla planimetria catastale e dai parziali rilievi metrici effettuati in loco.

Per il lastrico solare di cui alla particella 683 subalterno 20 ed il piccolo appezzamento di terreno di cui al mappale 1723, seminativo arborato, classe 3, viene utilizzata la superficie catastale che è pari a 40 mq per il lastrico solare e a 28 mq per il terreno.

Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde.

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Le superfici lorde e l'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie sono stati individuati in base alle indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è desumibile dall'allegato calcolo:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda (mq) circa | Coefficiente | Superficie commerciale lorda circa mq |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Abitazione | Superficie lorda di pavimento | 71,30 | 100% | 71,30 |
| Lastrico solare | Superficie catastale | 40,00 | 15% | 6,00 |
| Area esterna particella 1723 | Superficie catastale | 28,00 | 10% | 2,80 |
| | | | TOTALE COMMERCIALE in relazione alla tipologia di immobile | 80,10 |

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene in oggetto la scrivente ha tenuto conto dell'ubicazione, sistema costruttivo, tipologia, vetustà, piano ed esposizione, finiture esterne ed interne, stato manutentivo attuale, accessibilità, condizioni igienico-sanitarie, dotazione di impianti, appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, epoca di costruzione nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato alle ispezioni peritali.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento sintetico-comparativo risultante all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame.

È stata anche effettuata un'indagine sui dati espressi dal mercato immobiliare attuale in zona aventi caratteristiche simili.

Il valore del bene 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, Agenzia delle Entrate - Territorio di Varese ed Osservatori del mercato come di seguito indicato:

- ✓ Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 10/10/2024 – Camera di Commercio Varese. Unità abitative da ristrutturare da 350,00 a 500,00 euro/mq.
- ✓ Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 10/10/2024 – Camera di Commercio Varese. Unità abitative abitabili in buono stato da 700,00 a 1.000,00 euro/mq.
- ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2024, semestre 2, Comune Ferrera di Varese, zona centrale. Abitazioni di tipo economico valori da 800,00 euro a 990,00 euro/mq.
- ✓ Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese attraverso ricerca sui portali telematici delle più importanti piattaforme di vendita immobiliare (Borsino Immobiliare). Abitazioni in 2a fascia con valori da 819,00 euro/mq ad un valore massimo di 983,00 euro/mq.
- ✓ Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese attraverso ricerca sui portali telematici delle più importanti piattaforme di vendita immobiliare (REQUOT). Abitazioni di tipo economico con valori da 657,00 euro/mq ad un valore massimo di 810,00 euro/mq.
- ✓ Sul portale "immobiliare.it" a marzo 2025 il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Ferrera di Varese è stato di € 996,00 al metro quadro.

I valori di mercato delle ricerche telematiche si riferiscono ad immobili in condizioni normali ed in situazioni igienico sanitarie tali da rendere abitabile l'immobile.

Tutto ciò premesso, nonostante le rilevazioni dei prezzi verificate in loco, considerata la vecchia epoca di realizzazione dell'immobile residenziale e la sue attuali pessime condizioni di manutenzione (attuale vetustà), valutato per la sua attuale consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato alle ispezioni peritali, 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 in quanto l'immobile è risultato essere arredato e in pessimo stato igienico-sanitario, della particolarità della vendita giudiziaria, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale, la scrivente ritiene di attribuire al bene immobile in oggetto il seguente più probabile valore venale pari a 800,00 euro/mq desunto dai valori minimi di mercato che più si avvicinano alla tipologia di immobile.

Si precisa che, come già scritto, il terreno di cui al mappale 1723, seminativo arborato, classe 3, mq 28, è classificato secondo il vigente PGT nel tessuto dell'urbanizzato Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato – art. 2.3.5 – PdR07_NTA. Aree soggette a prescrizione ambientale. Ai sensi art.25 del PTRP:

Ambito 7 class. 4E Sensibilità elevata Art. 2.13 – PdR07_NTA.

Nella valutazione è compreso anche il lastro solare individuato catastalmente alla particella 683, al sub. 20.

Il bene non risulta essere divisibile.

(all. I: Banche dati quotazioni)

8.3 Valutazione: Lotto 001

A Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa mq | Valore Unitario al mq | Valore Complessivo |
|--|--|------------------------------|---------------------------|
| Abitazione di tipo economico, lastrico solare e piccola area esterna pertinenziali | 80,10 | euro 800,00 | euro 64.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | |
| Valore corpo | | | euro 64.080,00 |
| Valore complessivo intero | | | euro 64.080,00 |
| Valore complessivo diritto | | | euro 64.080,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|-----------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | LOTTO 01 | 80,10 | euro 64.080,00 | euro 64.080,00 |

Attenendosi a quanto richiesto il CTU riporta un adeguamento della stima del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente e in considerazione delle spese necessarie alla regolarizzazione catastale dell'unità residenziale.

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore dell'10% per assenza di garanzia per vizi e per spese necessarie alla regolarizzazione catastale del bene a carico dell'acquirente

euro 6.408,00

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:

euro 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente

euro 0,00

Pendenze condominiali (non risultate)

euro 0,00

| | |
|---|---|
| 8.5 Prezzo base d'asta del lotto: | euro 57.672,00 |
| Valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | euro 57.672,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": arrotondato a euro 57.600,00 | euro 57.672,00 arrotondato a euro 57.600,00 |
| Valore | euro 57.600,00 |

Si ribadisce la non conformità catastale dell'unità residenziale come descritto ai punti precedenti per cui sarà necessario provvedere alla variazione catastale.

Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'amministratore del Condominio "Box cascata Fermona" - del quale ad oggi non si conosce l'esistenza come scritto in precedenza - le informazioni necessarie al fine di conoscere l'esistenza di importi a carico del solo lastrico solare per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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.

Nel seguito n.17 fotografie del bene immobile.

Con osservanza

Vedano Olona, 28/04/2025

l'Esperto nominato
arch. Laura Pizzi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima planimetria catastale in atti al C.F. del 26/06/2003, elaborato planimetrico con lastrico solare, visure catastali ed estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo

Allegato C Ispezione ipotecaria del 19/11/2024 aggiornata al 15/04/2025

Allegato D Copia conforme atto di provenienza del 22/04/2005 reperito presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare

Allegato E Richiesta di C.E. del 02/11/2000 - P.E. 48/2000

Allegato F DIA del 02/11/2000 e tavola di variante del 06/12/2001 - P.E. 54/00

Allegato G Richiesta agibilità del 27/06/2002 e rilascio agibilità del 17/02/2003

Allegato H CDU particella 1723 rilasciato dal Comune di Ferrera di Varese in data 02/04/2025 - estratto PGT

Allegato I Banche dati quotazioni

Invio perizia alle parti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ripresa del percorso
di accesso all'unità
oggetto di
esecuzione
dalla via Cesare
Battisti



scala e ballatoio
comune per
accedere al piano
primo del fabbricato
e porta di accesso
all'unità residenziale
pignorata





riprese del lastrico
solare e piccola
area esterna





riprese interne
dell'unità
immobiliare oggetto
di E.I.









Riprese esterne dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di E.I. a piano primo e del lastrico solare

