

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

171/2024

Giudice Delle Esecuzioni:

Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Curiglia con Monteviasco (Va)

Via Alessandro Manzoni n.9

Esperto alla stima: geom. Davide Bellini

Email: davide.bellini@studiotecnicodb.it

Pec: davide.bellini@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** sez. Mo, foglio 4, particella 4**2. Possesso****Bene:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo è risultato libero e nella disponibilità dell'esecutato.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti****Bene:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Corpo:** A**Creditore Procedente:** /

, via

Creditori Iscritti: -**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va) - 21010.**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si

Bene in Curiglia con Monteviasco (Va)**Lotto 001**

via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va)- 21010

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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di fabbricato cielo terra a destinazione residenziale sviluppato su due piani fuori terra dove al piano terra sono previsti la cucina, il bagno e una camera, mentre al primo piano sono previsti un disimpegno, due wc e una camera. I due piani non sono collegati internamente e hanno accesso indipendente dall'esterno. Il primo piano è accessibile tramite ballatoio antistante ad altra proprietà. Al piano terra è presente una piccola area di proprietà antistante l'ingresso. Il fabbricato risulta libero su due lati e costruito in aderenza ad altri fabbricati sugli altri due lati. L'unità immobiliare è posta in zona residenziale, nel centro storico della frazione di Monteviasco, dove sono presenti altri fabbricati di tipo residenziale aventi la stessa tipologia costruttiva, tipica del centro storico dei borghi prealpini. L'immobile oggetto di perizia non presenta la tipica finitura esterna in pietra a vista ma bensì pareti intonacate. Nelle vicinanze sono presenti alcuni ristoranti e la chiesa. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta essere di pregio ma molto caratteristica. È raggiungibile solo a piedi o tramite funivia. È presente un'elisperficie per l'atterraggio di elicotteri.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Alessandro Manzoni n.9 – Curiglia con Monteviasco (Va)- 21010.

Fabbricato cielo terra a destinazione residenziale sviluppato su due piani fuori terra.

Al piano terra sono previsti la cucina, il bagno e una camera, mentre al primo piano sono previsti un disimpegno, due wc e una camera. I due piani non sono collegati internamente e hanno accesso indipendente dall'esterno. Il primo piano è accessibile tramite ballatoio antistante ad altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/1 - C.F.**
nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
con sede in l [REDACTED] via [REDACTED]



Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Curiglia con Monteviasco (Va)

Abitazione di tipo economico: sez. Mo Fg. 4 Mapp. 4 - Cat A/3, - classe 6,
consistenza vani 4 – sup. catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq - rendita € 148,74 – via Alessandro Manzoni n.9, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 28/08/2009 Pratica n. VA0266620 in atti dal 28/08/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.41834.1/2009);
- variazione toponomastica del 05/02/2004 Pratica n. VA0037898 in atti dal 05/02/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8009.1/2004);
- costituzione del 08/03/2000 in atti dal 08/03/2000 (n.B00698.1/2000).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

mapp.51, mapp.10. mapp.9, strada pubblica, mapp.102, mapp.51.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo eseguito in data 01 aprile 2025 l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08 marzo 2000 presentata per primo censimento dell'u.i., in quanto a piano terra non sono presenti la cucina, il bagno e la camera ma bensì due locali attualmente usati come deposito e al primo piano è stato ridimensionato il disimpegno e realizzato un unico bagno in sostituzione di due wc.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08.03.2000 estratta dalla scrivente in data 03.04.2026; visura catastale estratta dalla scrivente in data 03.04.2026, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale dell'abitato di Monteviasco, frazione del comune di Curiglia con Monteviasco (Va), il fabbricato in oggetto è posto in corrispondenza di una diramazione della via pedonale interna al paese, a poche decine di metri dalla chiesa. L'intero abitato di Monteviasco è prettamente residenziale, con presenza di alcuni ristoranti e il borgo ha vocazione turistica. L'abitato è raggiungibile con la funivia oppure a piedi tramite sentiero montano. Nelle vicinanze dell'abitato sono presenti il cimitero e l'elisuferficie. Dall'abitato di Monteviasco partono alcuni sentieri alpini diretti verso i monti vicini. Nel paese di Curiglia sono presenti gli uffici pubblici, la chiesa parrocchiale, un negozio di alimentari e la fermata del servizio di trasporto pubblico che la collegano con Luino.

Area urbanistica:

traffico esclusivamente pedonale.



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

È collegato con sentiero montano percorribile esclusivamente a piedi e con funivia. Le merci vengono trasportate con teleferica. È presente elisuperficie.

Servizi offerti dalla zona:

L'abitato di Monteviasco fornisce alcuni locali destinati a bar e ristorazione oltre alla chiesa della frazione. Nell'abitato di Curiglia sono presenti un ristorante e un negozio di alimentari.

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

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 01 aprile 2025 alle ore 11.30 a seguito di contatti telefonici e RR1 con l'esecutato avvenuto tramite il GIVG di Varese ed è stato possibile accedere all'u.i. oggetto della presente procedura.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e nella disponibilità dell'esecutato, come dichiarato dall'esecutato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25 luglio 2025 e con risposta dall'Ufficio in data 05 settembre 2025, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Varese alla data del 05 febbraio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.
- 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 Fondiario
 Iscritta a Varese in data 14 giugno 2000 ai nn. 9687/2345, atto
 del 14 giugno 2000 rep. 61878 a rogito Notaio Adriana Scognamiglio di Milano, a favore di "

" con sede in c.f. a carico
 dell'esecutato:

- c.f. – c.f.

' - per la quota di proprietà di 1/1;

gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente
 identificato. (È identificato il foglio catastale n°14 successivamente
 sostituito con il foglio n°4)

Importo capitale £

Importo complessivo €

Tasso interesse annuo 5,00%

Durata anni 25.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

QUADRO D: il mutuo viene concesso ai sensi del d. lgs 1.9.1993 n. 385
 (t.u. leggi in materia bancaria e creditizia). ai sensi dell'art. 39 del
 predetto t.u., la banca mutuante elegge domicilio nella propria
 sede in e la parte mutuataria nonchè
 datrice d'ipoteca, in

ed in difetto presso la segreteria del comune di Curiglia con
 Monteviasco. Le parti contraenti mentre hanno stabilito che i criteri
 per la determinazione del tasso di interesse applicabile sono i
 seguenti: - in caso di tasso fisso il medesimo sarà pari all'interest rate
 swap lettera euro a 2, 3, o 5 anni a seconda, rispettivamente, della
 corrispondente durata del periodo da regolare, maggiorato di 1,40
 punti; - in caso di tasso variabile il medesimo sarà pari al tasso
 euribor 6mesi maggiorato di 1,50 punti, hanno convenuto di
 applicare alla operazione de quo un tasso di interesse variabile
 modularmente per tutta la durata del finanziamento, fermo
 rimanendo il tasso di interesse del 5,00% per la determinazione degli
 interessi dovuti fino alla scadenza della 12a rata di ammortamento.
 successivamente, per la determinazione del tasso di interesse, e
 concesso alla parte mutuataria di esercitare, mediante
 comunicazione scritta da far pervenire alla banca mutuante
 almeno 60 giorni prima delle previste scadenze, le opzioni meglio
 precisate all'art. 4 secondo comma dell'iscrivendo contratto di
 mutuo. qualora la parte mutuataria non richieda con le modalità e
 nel termine essenziale (almeno sessanta giorni prima) il mutuo verrà
 regolato, per il periodo immediatamente successivo, al tasso
 "variabile" all'epoca determinato in base al criterio sopra indicato. la
 parte mutuataria si è obbligata a rimborsare la somma mutuata
 entro anni 25 mediante pagamento di n. 300 rate mensili
 comprensive di capitale e di interessi da pagarsi in contanti presso
 le casse della banca mutuante e scadenti l'ultimo giorno di ogni
 mese. stante quanto sopra pattuito le predette rate mensili sono
 soggette a variabilità e la parte mutuataria ha dichiarato di
 assumere ogni maggiore onere relativo per effetto



dell'adeguamento che la banca mutuante sulla base delle opzioni della parte mutuataria, e autorizzata ad effettuare, senza obbligo di preavviso, dell'interesse che, determinato ad ogni singola rata applicando l'equivalente mensile, arrotondato al terzo decimale del tasso su base semestrale (nominale annuo diviso due) sarà rilevato: - in caso di applicazione di tasso variabile euribor 6 mesi lettera il quarto giorno lavorativo antecedente il 1° gennaio per le rate scadenti: l'ultimo giorno dei mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio e giugno immediatamente successivi; il quarto giorno lavorativo antecedente il 1° luglio per le rate scadenti l'ultimo giorno dei mesi di luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre immediatamente successivi; - in caso di applicazione di tasso fisso interest rate swap il quarto giorno lavorativo antecedente il nuovo periodo di decorrenza del tasso fisso. qualora i dati concernenti i predetti tassi non venissero come sopra pubblicati durante l'intero periodo di rilevazione previsto, sarà preso a base l'ultimo dato pubblicato che sarà soggetto, in misura proporzionale alle variazioni del "prime rate" (tasso vigente per la clientela primaria) secondo le risultanze che saranno rese note dall'a.b.i. nel periodo di carenza di dette pubblicazioni. allegato all'iscrivendo atto sotto la lettera "b" trovasi una tabella, nella quale sono evidenziate, per l'importo di capitale mutuato le quote del capitale stesso comprese nelle singole rate di ammortamento convenuto. dalla stessa tabella risulta sempre per l'importo di capitale mutuato anche il capitale residuo che viene a determinarsi mese per mese a seguito dell'ammortamento. qualora i tassi indicati nell'iscrivendo atto non venissero più calcolati o pubblicati, la banca mutuante e, fin da ora, autorizzata a rilevare il tasso, fra quelli calcolati o pubblicati dai quotidiani specializzati, più vicino per le proprie caratteristiche (compreso il valore) a quello non più esistente e con riferimento alla data di cessazione. la banca darà quindi comunicazione scritta alla parte mutuataria della sostituzione del tasso cessato con quello come sopra rilevato. ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto de quo e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria e a favore della banca mutuante. il tasso di mora viene stabilito maggiorato di 3 punti il tasso come sopra pattuito e tempo per tempo applicato secondo le pattuizioni contrattuali. allo scopo di garantire la restituzione della somma mutuata ed il pagamento degli interessi, degli accessori e di quant'altro dovuto in dipendenza del presente atto, la parte mutuataria ha concesso

ipoteca a favore della banca mutuante per la complessiva somma di lire _____ e comprensiva di capitale mutuato, gli interessi contrattuali, fatti salvi sia l'adeguamento sia le variazioni di cui sopra, gli interessi di mora, imposte, tasse e quant'altro la parte mutuataria e tenuta ai sensi dell'iscrivendo contratto e dell'allegato capitolato. ai sensi dell'art. 39 - 3° comma - del d.lgs. 1.9.1993 n.385 la somma come sopra iscritta, per interessi e accessori si intende aumentata di pieno diritto dell'importo occorrente per la copertura ipotecaria di quanto effettivamente



dovuto alla banca mutuante al momento del recupero forzoso del proprio credito oltre che per gli accessori suddetti, per gli interessi come sopra regolati a tasso variabile e quindi soggetti a rivalutazione, in applicazione delle clausole di indicizzazione di cui sopra.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - **Ipoteca di Rinnovazione** **Iscritta a Varese in data 26 maggio 2020 ai nn. 6634/1126**, atto del 30 maggio 2000 rep. 61878 a rogito Notaio Adriana Scognamiglio di Milano, a favore di " _____" con sede in _____ c.f. _____

a carico dell'esecutato:

- _____ nato _____ - c.f. _____
- _____ per la quota di proprietà di 1/1;

gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale € _____

Importo complessivo € _____

Tasso interesse annuo 5,00%

Durata anni 25.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

QUADRO D: con la presente nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 14/06/2000 registro particolare 2345 e registro generale 96 87 nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio Adriana Scognamiglio di Milano del 30/05/2000 repertorio 61878 di originarie lire _____ 0 corrispondenti ora ad euro _____ di capitale e lire _____ 0 corrispondenti ora ad euro _____ di ipoteca. l'immobile descritto al quadro b, per intervenute variazioni catastali, è attualmente distinto al catasto fabbricati del comune di Curiglia con Monteviasco al foglio 4 particella 4 derivato dalla soppressione dell'immobile originariamente identificato al foglio 14 particella 4 presente nella nota originaria. l'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, c.c. si chiede l'esenzione dal pagamento delle imposte ai sensi dell'art. 15 e seguenti del d. p. r. n. 601 del 29/09/1973.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del **11 ottobre 2024** rep. 3078 **trascritto a Varese il 11 novembre 2024 ai nn. 21404/15737** promosso da _____ contro _____, a. con sede in _____ c.f. _____ per il diritto proprietà per la quota di 1/1 correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro _____ oltre ad interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.
Quadro D: si precisa quanto segue: i dati anagrafici della parte contro sono inseriti a cura e responsabilità del richie-



dente, si dispensa il conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito in quanto innanzi di chiarato.- gli immobili, meglio descritti nella sezione b - immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.- il pignoramento viene trascritto per euro _____ oltre interessi e spese fino al soddisfo.- _____ con sede in _____ via _____, non in proprio ma quale procuratrice di _____, con sede in _____, alla via _____, rappresentata e difesa dall' avv.Marco Radice (_____), del foro di Milano e domiciliata presso il suo studio sito in Milano, alla via san Smpliciano n. 5

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 03.04.2026)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto alla verifica dell'assenza di spese scadute in quanto l'immobile è indipendente e non è inserito in contesto condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CENED – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

(allegato sotto C copia Ape estratta dal CENED)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o i proprietari delle altre unità immobiliari le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese 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.



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06 febbraio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig.:

- **_____** nato a **_____** il **_____** - c.f. **_____**
per la quota di proprietà di 1/1;
con atto di compravendita a rogito Notaio Adriana Scognamiglio di Milano in data 30 maggio 2000, rep. 61877, da:
- **_____** i - **_____** - c.f. **_____** - per la quota di proprietà di 1/1;

trascritto a Varese in data 14 giugno 2000 ai nn. 9686/5987.

Nell'atto di provenienza, compravendita tra **_____** a firma del notaio Claudia Pisciotta di Luino, stipulato in data 29 dicembre 1995, rep. 65224, trascritto a Varese in data 25 gennaio 1996 ai nn. 1484/1181, si legge quanto segue: "in Comune di Curiglia con Monteviasco, sezione censuaria di Monteviasco, la porzione immobiliare costituito da fabbricato di vecchia costruzione, in precario stato di conservazione, comprendente due locali e bagno al piano terreno nonché ingresso, disimpegno, un locale, un ripostiglio e due wc al piano primo

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, non sono presenti ulteriori descrizioni.

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

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai sig. **_____** nato a **_____** il **_____** - c.f. **_____**
per la quota di proprietà di 1/1;
con atto di compravendita a rogito Notaio Adriana Scognamiglio di Milano in data 30 maggio 2000, rep. 61877 **trascritto a Varese in data 14 giugno 2000 ai nn. 9686/5987** dalla **_____** con sede in **_____** - c.f. **_____**

Non sono presenti altri proprietari nel ventennio antecedente la data di pignoramento.

- Continuità delle trascrizioni: SI.



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Curiglia con Monteviasco (Va) in data 04 giugno 2025 prot.1723 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

L'ufficio preposto, con nota 01 luglio 2025 ha comunicato che "A conclusione del procedimento amministrativo da parte di questa Amministrazione, che dalla ricerca effettuata negli archivi comunali con i dati da Voi forniti, integrati ove possibile con ulteriori ricerche storiche sulla proprietà dell'immobile, non è stata individuata alcuna documentazione o pratica edilizia in riferimento all'immobile oggetto di richiesta e si attesta che non sono presenti agli atti d'archivio di questa Amministrazione documenti da sottoporre al richiedente per visione o copia. In ultimo, si ricorda che, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed in particolare l'ex art. 9-bis co 1-bis (stralcio) "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza [omissis]"

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, documentazione e elaborati grafici trasmessi dall'Ufficio tecnico.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (01.04.2025) non è stato possibile verificare la corrispondenza tra le pratiche urbanistiche e lo stato di fatto dell'immobile in quanto non sono presenti pratiche urbanistiche depositate presso l'ufficio tecnico comunale. Dalla verifica tra lo stato di fatto attuale, la scheda catastale presente in atti e la descrizione dell'immobile nell'atto di provenienza del 1996 si possono individuare le seguenti difformità: a piano terra non sono presenti la cucina, il bagno e la camera ma bensì due locali attualmente usati come deposito oggetto di ristrutturazione non completata e al primo piano è stato ridimensionato il disimpegno e realizzato un unico bagno in sostituzione di due wc.

L'immobile presenta limitate altezze interne pari a 2,25 m al piano terra e 2,45 m al primo piano, attualmente inferiori al limite minimo delle altezze per i locali abitabili. Tali altezze posso inficiare l'ottenimento dell'agibilità in caso di una ristrutturazione dell'unità immobiliare o in caso di cambio di destinazione d'uso, il piano terra, vista l'altezza di 2.25 m, risulta quello più penalizzato.

Aggiornamento urbanistico tramite sanatoria edilizia per opere interne, costo indicativo euro 3.000,00 circa.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08 marzo 2000 presentata per primo censimento dell'u.i., in quanto, nello stato di fatto attuale, a piano terra non sono presenti la cucina, il bagno e la camera ma bensì due locali attualmente usati come deposito oggetto di ristrutturazione non completata e al primo piano è stato ridimensionato il disimpegno e realizzato un unico bagno in sostituzione di due wc



Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

L'immobile oggetto della presente è inserito nel vigente PGT del Comune di Curiglia con Monteviasco in Ambito "Nuclei di Antica Formazione principali (NAF-P)" e normato dall'art.15a delle N.T.A. e il fabbricato è identificato come immobile non ristrutturato e soggetto a prescrizione di intervento con grado 3, "Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento" dove sono ammessi sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 finalizzati alla ricostituzione tipologica e architettonica, tesa a correggere interventi negativi del passato, mediante modifiche modeste dei volumi in aumento (uniformazioni di facciate e di gronde ecc.), o anche in diminuzione (ad es.: liberazione di porticati otturati, demolizione di aggiunte incongrue). Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto. Un'apposita tabella presente nelle N.T.A. norma gli aumenti di altezza e volume. È presente descrizione dei materiali ammessi per la realizzazione degli interventi.

Il fabbricato non è soggetto a vincolo paesaggistico e non è inserito tra l'elenco degli immobili del centro storico fotografati.

Descrizione: di cui al punto A

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in concomitanza con l'espansione del centro abitato del borgo che risale ai primi del '900 e compare nella rappresentazione fotografica aerea del 1947. L'edificio è realizzato in aderenza ad altro fabbricato e non presenta particolari caratteristiche costruttive e di finiture, la muratura è in pietra e le pareti esterne sono intonacate, non presenta la caratteristica finitura del luogo, con pareti in pietra a vista.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale e residenziale, nel centro storico della frazione di Monteviasco, dove sono presenti altri fabbricati di tipo residenziale aventi la stessa tipologia costruttiva, tipica del centro storico dei borghi prealpini. L'immobile oggetto di perizia non presenta la tipica finitura esterna in pietra a vista ma bensì pareti intonacate. Nelle vicinanze sono presenti alcuni ristoranti e la chiesa. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta essere di pregio ma molto caratteristica. È raggiungibile solo a piedi o tramite funivia. È presente un'elisuperficie per l'atterraggio di elicotteri.

La zona risulta tranquilla e ha una discreta appetibilità commerciale.

La proprietà cielo/terra a destinazione residenziale si sviluppa su due piani fuori terra dove i due piani hanno accessi autonomi e non è presente collegamento interno.

L'unità in oggetto presenta le caratteristiche costruttive e di finitura risalenti all'epoca di una parziale sistemazione, in particolar modo del primo piano, e sono di tipo civile con materiali e finiture di discreta qualità. Al piano terra non è stata completata la ristrutturazione.

Il fabbricato presenta un doppio affaccio sulle vie e sui fabbricati del borgo,



mentre due lati sono in aderenza con altri immobili. Il piano terra è dotato di una piccola area esterna di proprietà mentre l'accesso al primo piano avviene tramite balcone di altra proprietà.

L'abitazione risultata composta, al momento del sopralluogo, da due locali siti al piano terra suddivisi da parete interna, con presenza di serramenti in legno e pavimentazione in ceramica e da un locale, un disimpegno e un bagno al primo piano con presenza di pavimentazione in grès e serramenti in legno. È presente stufa a legna come sistema di riscaldamento al solo primo piano

I locali al piano terra hanno altezza pari a 2,25 m mentre i locali al primo piano hanno altezza pari a 2.45 m. Esternamente è presente un'area di proprietà al piano terra.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 86,39 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 90,76.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione al primo piano e in scarso stato di conservazione e manutenzione al piano terra, con finiture risalenti all'epoca della parziale ristrutturazione realizzata con materiali e finiture di sufficiente qualità.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Plafoni, rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimentazione in grès a primo piano e ceramica a piano terra Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri a primo piano; condizioni: discrete tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo a piano terra; condizioni: insufficienti
<i>Infissi interni:</i>	protezione: persiane in legno condizioni: insufficiente tipologia: a battente in legno condizioni: sufficienti
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno con specchiature in vetro condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia
revisione
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

*Aria/Condizionata
(impianto):* Non presente

*Acqua calda
sanitaria (impianto):* Non presente

Termico (impianto): tipologia: autonomo con stufa a legna
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente
TV: Non presente

Citofono (impianto): Non presente

*Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia):* Non presente rivestimento di facciata. Le facciate risultano
intonacate
condizioni: sufficienti

*Atrio e parti comuni -
(componente edilizia):* marmo.
condizioni: -

Portone di ingresso: tipologia: -
condizioni: -

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

*Stato di conservazione -
interna del bene:*

*Stato di conservazione -
e manutenzione parti
comuni:*

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	85,90	100%	85,90
Area esterna	sup lorda di pavimento	4,86	10%	0,49
TOTALE		90,76		86,39
				Arrotondata 86,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**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 d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese, comune di Curiglia con Monteviasco;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di **Curiglia con Monteviasco** – anno 2025 – Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025



o Borsino Immobiliare

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, 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 un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Dalle ricerche svolte e dall'analisi effettuata si è potuto constatare che il valore unitario di mercato per immobili siti nel comune di Curiglia con Monteviasco, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, classificate come "abitabili in buono stato" per quanto riguarda il primo piano e "da ristrutturare" per quanto riguarda il piano terra, relativi in base a quanto espresso nel Rapporto Immobiliare della Camera di Commercio di Varese varia tra un minimo di 350,00 €/mq ed un massimo di 500,00 €/mq, per immobili da ristrutturare e tra un minimo di 650,00 €/mq ed un massimo di 900,00 €/mq per immobili abitabili in buono stato, in base a quanto espresso dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio varia tra un minimo di 670,00 €/mq ad un massimo di 870,00 €/mq, in base a quanto espresso Borsino Immobiliare varia tra un minimo di 688,00 €/mq ad un massimo di 823,00 €/mq ed in base agli operatori di mercato per i quali il valore unitario si attesta tra un minimo di 250,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq.

Il valore viene calcolato in base ai seguenti criteri estimativi:

- verifica e calcolo della superficie commerciale: rappresenta la superficie totale del terrazzo che si è formato a seguito dell'apertura della porta finestra in sostituzione della finestra esistente, ragguagliata con opportuni coefficienti correttivi in base alla destinazione d'uso degli ambienti e moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato dell'immobile;
- valore medio di mercato: viene determinato mediante indagine di mercato su immobili presenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, adattato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, allo stato di manutenzione e conservazione, all'ubicazione, al grado di commerciabilità ed all'età del fabbricato.

Dalle ricerche svolte e dall'analisi effettuata si è ritenuto congruo assumere come valore medio di mercato 500,00 €/mq.



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	86,00	€ 500,00	€ 43.000,00
TOTALE	86,00	€ 500,00	€ 43.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.000,00
Valore corpo	€ 43.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	86,00	€ 43.000,00	€ 43.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2.150,00
Riduzione del <u>0%</u> 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:	- € 3.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
	€ 0,00



Pendenze Condominiali:

pendenze relative all'anno 2024 - gestione ordinaria Euro 0,00;
pendenze relative all'anno 2025 - Euro 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 37.250,00

Arrot. € 37.000,00

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

€ 7.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 29.600,00

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

Con osservanza
Luino, 03 aprile 2026.

l'Esperto nominato

.....

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

Verbale di sopralluogo - Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta - Certificati di residenza

Allegato B

Ispezioni ipotecarie

Allegato C

Documentazione catastale - Attestato di prestazione energetica

Allegato D

Atto notarile

Allegato E

Rilievo immobile

Allegato F

Documentazione urbanistica

Allegato G

Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

