
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **202/2025**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott.ssa PINTAURO Jessica

PERIZIA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale

Cugliate Fabiasco – via Taverna 11 (indicato anche come 18)

mappale 3174 sub. 19

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati catastali****Immobile:** via Taverna 11 – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)**LOTTO UNICO****CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3] Classe 5 cons. 8 vani**Dati Catastali:** Sez. Urb. CU foglio 5, particella 3174 sub 19**CATASTO TERRENI****Qualità:** Ente Urbano**Dati Catastali:** foglio 9, particella 3174, mq 610**2. Possesso****LOTTO UNICO****Immobile:** via Taverna 11 – 21030 Cugliate Fabiasco (VA) mappale 3174 sub. 19**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'unità risultava non occupata.**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.**3. Creditori iscritti****LOTTO UNICO****Immobile:** via Taverna 11 – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori intervenuti:** nessuno reperito**Creditori iscritti non intervenuti:** [REDACTED]**4. Misure penali****LOTTO UNICO****Immobile:** via Taverna 11 – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.**5. Continuità delle trascrizioni****LOTTO UNICO****Immobile:** via Taverna 11 – 21030 Cugliate Fabiasco (VA)**Continuità delle trascrizioni:** sì

INDICE

Lotto Unico	<u>pag. 4</u>
1 - Identificativo	pag. 4
2 - Descrizione sommaria	pag. 6
3 - Stato di possesso	pag. 6
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 7
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 11
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 14
9 - Valutazione	pag. 15
Conclusioni	<u>pag. 21</u>
Allegati	<u>pag. 23</u>



Immobile in Cugliate Fabiasco – via Taverna 11

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024 e valutatore con riconoscimento Europeo REV di TEGoVA Registration Number: REV/IT/CNGeGL/2030/16, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1.

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto di stima è ricompreso in edificio di remota costruzione a tre piani fuori terra (oltre al seminterrato) posto in fregio alla via Taverna (Strada Provinciale 30) nella zona Sud dell'abitato di Cugliate.

1 - IDENTIFICATIVO

1.1 Descrizione

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Cugliate Fabiasco via Taverna 11

Trattasi di una unità residenziale al primo piano con locali accessori al piano seminterrato, posta nella porzione Ovest di edificio a tre piani fuori terra (oltre al seminterrato) sito in fregio alla via Taverna (Strada Provinciale 30).

L'unità residenziale sita al primo piano risulta così composta: soggiorno, studio, tinello, cucina, due camere, bagno, disimpegno; l'accesso avviene dal vano scala comune e tramite area esterna comune all'immobile. All'unità sono annessi, al piano seminterrato, una cantina, un ripostiglio ed un wc direttamente accessibili dall'area esterna comune.

Si precisa sin d'ora che lo spazio destinato a soggiorno, originariamente nato come loggiato aperto, risulta utilizzato senza titolo edilizio e dovrà pertanto presumibilmente essere ricondotto alla destinazione legittimata salvo possibilità di dimostrazione di "stato legittimo" o di ottenimento di sanatoria, secondo quanto di seguito meglio esplicitato.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:



- [REDACTED] in
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento

Intera proprietà a favore di [REDACTED]

1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 3174 del foglio 9 del Comune di Cugliate Fabiasco, Sezione Cugliate, Ente Urbano di mq 610.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984;
- Variazione del 16/04/2009 pratica VA0117287 -Bonifica identificativo catastale;
- Variazione d'ufficio del 11/08/2010 – Pratica VA0248832;
- Variazione d'ufficio del 29/03/2017 – Pratica VA0038627 – Bonifica F. R.

1.3 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione

Comune di Cugliate Fabiasco

Sez. Urb. CU – Foglio 5 – mappale 3174 – Sub. 19 - Cat A/3 - classe 5 -vani 8 - rendita € 578,43

Via Taverna n. 18 Piano S1 - 1 sup. catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq

Dati derivanti da:

- Atto Amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/04/1997 Pubblico Ufficiale Tribunale di Varese rep. 224 – DECRETO TRASFERIMENTO IMM.LE;
- Variazione del 19/11/2001 Pratica n. 454276 – Fusione – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione;
- Atto del 07/04/2004 Pubbl. Uff. Candore Carmelo di Arcisate – Compravendita;
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati planimetria presentata il 19/11/2001).

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Al primo piano

- Prospetto su striscia di area comune indi la via Taverna;
- vano scala comune e altra unità immobiliare del mappale 3174;



- prospetto su area esterna comune indi mappale 3880;
- prospetto su area comune indi mappale 4736.

Al piano seminterrato

- striscia di area comune indi la via Taverna;
- altre unità immobiliari del mappale 3174 ;
- area esterna comune indi mappale 3880;
- area esterna comune indi mappale 4736

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.4 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 24/03/2026, si sono rilevate alcune difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 19/11/2001, consistenti nelle diverse altezze dei locali, nella posizione e dimensione di alcune aperture e nella mancata indicazione della scala di accesso al piano seminterrato, Si rimanda al successivo paragrafo 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona Sud dell'abitato di Cugliate Fabiasco, lungo la Strada Provinciale 30 che collega con Cunardo e Marchirolo. La località è posta a pochi chilometri da Ponte Tresa sul lago di Lugano ove è situato il confine con la Svizzera.

Area urbanistica

L'edificio nel quale sono ricomprese le unità immobiliari in oggetto è sito in zona completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.

Collegamenti

Cugliate Fabiasco è collegata con Varese e Ponte Tresa per mezzo di linea autobus.

Servizi offerti dalla zona:

Dalle verifiche effettuate, nel comune sono presenti servizi scolastici con una scuola per l'infanzia ed una scuola Primaria, servizi sanitari con una farmacia ed attività commerciali di vicinato.

3 - STATO DI POSSESSO

In data 24/03/2026 si è svolto il sopralluogo con accesso forzoso ai beni unitamente al Custode nominato in quanto l'immobile risultava chiuso e non abitato.

Seppur non occupato all'interno dell'immobile si è riscontrata la presenza di mobili e suppellettili. Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.



4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 23/01/2026 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:**

nessuna reperita

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni e annotazioni**

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 13/04/2004 ai nn. 8171/1675 con atto Rep. 10804/8159

Notaio Candore Carmelo in Arcisate del 07/04/2004, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena

proprietà delle seguenti unità individuate in Catasto di Cugliate Fabiasco:

Catasto Terreni foglio 9 particella 3174 sub. 3 terreno consistenza ==

Catasto Terreni foglio 9 particella 3876 terreno consistenza mq 240

Catasto Fabbricati Sez. Urb. CU foglio 5 particella 3174 sub. 19 A/3 8 vani

Via Taverna 18 Piano S1 - 1

contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € [REDACTED]

Tasso interesse annuo [REDACTED]

Totale [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

Formalità successive

Annotazione 11/07/2012 nn. 11868/1768 – Restrizione di beni relativa all'immobile di Catasto Terreni del Comune di Cugliate Fabiasco, Sezione Cugliate, foglio logico 9, particella 3876 di mq 240.



Iscrizione 10/04/2024 nn. 6856/965 – Rinnovo Ipoteca volontaria

✓ **Annotazione – Restrizione di beni**

Annotata a Varese in data 11/07/2012 ai nn. 11868/1768 restrizione di beni con riferimento all'atto di compravendita Rep. 37939/31261 Notaio Candore Carmelo in Arcisate del 21/06/2012 trascritto in data 22/06/2012 ai nn. 10498/7298 con il quale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] vendevano al [REDACTED]
[REDACTED] il mappale di Catasto Terreni del Comune di Cugliate Fabiasco, Sezione Cugliate, foglio logico 9, particella 3876 di mq 240.

Nell'annotazione vengono riportati i dati relativi all'originaria nota di iscrizione a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] in riferimento alla Ipoteca volontaria iscritta a Varese il 13/04/2004 ai nn. 8171/1675 restrizione di beni relativa all'immobile di Catasto Terreni del Comune di Cugliate Fabiasco, Sezione Cugliate, foglio logico 9, particella 3876 di mq 240.

✓ **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo**

Iscritta a Varese in data 05/07/2013 ai nn. 9988/1538 con atto Rep. 29 del Giudice di Pace in Luino (VA) del 29/05/2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sulla quota di proprietà di 1/2 sugli immobili in Catasto Fabbricati di Cugliate Fabiasco, Sez. Urb. CU foglio 5 con la particella 3174 sub. 19, cat. A/3, 8 vani e dell'unità di Catasto Terreni di Cugliate Fabiasco, sezione Cugliate, foglio 9, particella 3174 sub. 3,

Capitale € [REDACTED]

Spese € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

✓ **Rinnovazione Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**

Iscritta a Varese in data 10/04/2024 ai nn. 6856/965 con atto Rep. 10804/8159 Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) del 07/04/2004, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità individuata in Catasto Fabbricati di Cugliate Fabiasco, Sez. Urb. CU foglio 5 con la particella 3174 sub. 19 cat. A/3, 8 vani e dell'unità di Catasto Terreni di Cugliate Fabiasco foglio 9 particella 3174 sub. 3, contro [REDACTED]



Durata anni

Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

"In data 20.09.2016 veniva notificato atto di precetto con il quale si intimava di pagare ai mutuatari, entro e non oltre 10 giorni dalla data della notifica, la somma di euro [REDACTED] oltre interessi maturati e maturandi. Non si colpisce il mappale 3876, in quanto risulta venduto con atto trascritto ai nn. 10498/7298 del 22.06.2012"

Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

"In data 15/03/2017 veniva notificato atto di precetto al sig. [REDACTED] con il quale si intimava e precettava di pagare entro e non oltre 10 giorni dalla data di notifica, la somma di Euro [REDACTED] oltre interessi maturati e maturandi. Non si grava il mapp. 3876 in quanto risulta venduto. Si precisa che il mapp. 3174/19

del Catasto Fabbricati del detto Comune corrisponde al mapp. 3174/3 del Catasto Terreni del medesimo Comune. Il pignoramento grava solo contro [REDACTED] per la sua quota indivisa di sua proprietà, [REDACTED]

Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 19/11/2025 ai nn. 22610/16646 con atto giudiziario Rep. 2871 di UNEP c/o Tribunale di Varese del 06/10/2025, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà degli immobili in Cugliate Fabiasco individuati:
in Catasto Fabbricati Sez. Urb. CU foglio 5 particella 3174 sub. 19 cat. A/3 8 vani
Via Taverna 18 Piano 1-S1

In Catasto Terreni Sezione Cugliate foglio 9 particella 3174 sub. 3 Fabbricato
Rurale

foglio 9 particella 3876 terreno mq 240

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione è riportato, tra l'altro:

“Si evidenzia che con denuncia di variazione d'ufficio per bonifica fabbricato rurale n° 5827 del 29/03/2017, la particella 3174 sub. 3 del foglio 9 del Catasto Terreni è stata soppressa ed è stata unita all'area di sedime e corte dell'intero fabbricato distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 3174 Ente Urbano di mq 610”.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

Non essendo stata reperita fuori dall'edificio alcuna indicazione in merito ai recapiti dell'Amministratore così come previsto dall'art. 1129 cc, si desume che le unità in oggetto non risultino ricomprese in edificio costituito in condominio.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE - Attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Si segnala che l'ultima attestazione valida n. 1205900003111 è scaduta in data 06.07.2021

5.4 Certificazione impianti



Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti esistenti per i quali non è quindi possibile esprimersi in merito alla loro conformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 23/01/2026 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1 Attuali proprietari

L'unità residenziale di cui alla particella 3174 sub. 19 risulta attualmente intestata in Catasto Fabbricati di Cugliate Fabiasco Sez. Urb. CU a [REDACTED]

[REDACTED] o, in forza del seguente atto:

- **Atto Notarile Pubblico di compravendita del 07/04/2004** rep. 10803/8158 del Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA), **trascritto a Varese il 13/04/2004 ai nn. 8170/5189**: la proprietà dell'unità In Catasto Fabbricati di Cugliate Fabiasco, sez. CU foglio 5 particella 3174 sub. 19 e delle unità in Catasto Terreni alle particelle 3174 sub. 3 e 3876 pervenivano a [REDACTED]

[REDACTED] dai precedenti proprietari [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione è riportato, tra l'altro:

"Si precisa altresì che il mappale 3174/19 del catasto fabbricati del comune di Cugliate-Fabiasco corrisponde al mappale 3174/3 del catasto terreni del medesimo comune. E' stata compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile. Si precisa ancora che i mappali di catasto terreni ricadono nel foglio di mappa 5, foglio logico 9 e che il mappale 3174/3 ha natura di porzione di fabbricato."

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

7.1- Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Cugliate Fabiasco si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto



della presente procedura è posto all'interno dei Tessuti Consolidati, nel "Tessuto Storico" della località Taverna. La normativa specifica è quella dell'art. 30 dell'articolato del Piano delle Regole, evidenziate anche nella scheda degli Edifici Storici a pag. 190. Vanno inoltre evidenziati i disposti dell'art. 45 nonché quelli dell'art. 5.2 relativo alle recinzioni.

Per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica l'immobile è compreso in classe 2 – bassa.

Si fa presente che l'intero territorio comunale è compreso nella "Dichiarazione di notevole interesse pubblico degli interi territori comunali di Marchirolo, Cugliate Fabiasco e Cadegliano Viconago" emessa con D.M. 15/02/1966 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 68 del 17/02/1966.

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 18/02/2026 prot. 1344 veniva inoltrata al Comune di Cugliate Fabiasco richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato oggetto di perizia. Con nota del 20/02 il Comune ha dichiarato che non sono state reperite pratiche edilizie né Condoni relativi all'unità immobiliare interessata. Considerato però che nell'atto di compravendita con cui l'Esecutato, [REDACTED] [REDACTED] hanno acquisito la proprietà dell'immobile (Atto 07/04/2004, n° 10803/8158 di rep. Notaio Candore Carmelo trascritto in data 13/04/2004 ai nn. 8170/5189) nelle "Dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47" la parte venditrice dichiarava che la costruzione era antecedente al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non erano state effettuate opere "fatta eccezione per la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Cugliate Fabiasco in data 9 giugno 1995 protocollo numero 265", la sottoscritta procedeva in data 30.03.2026 a richiedere copia di tale pratica al Comune interessato che, dopo ulteriore sollecito, in data 22.05.2026 ribadiva che "non sono stati reperiti documenti in archivio (pratiche edilizie e condoni) per l'immobile richiesto o a nome dei titolari dell'immobile".

7.3 Conformità edilizia

Tenuto conto di quanto dichiarato dal Comune in merito all'assenza di documentazione in atti, seppur in contrasto con le dichiarazioni di parte contenute nel già citato atto di compravendita, e considerato che trattasi di edificio ante 1967, si è proceduto al fine di poter verificare l'eventuale stato legittimo dell'immobile con ricerca di documentazione utile in tal senso. Secondo quanto previsto dall'art. 9 bis del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla Legge 105/2024, "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, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un



principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”.

Gli unici documenti a disposizione risultano quindi essere quelli catastali di impianto (19.12.1939) che, seppur non chiaramente leggibili, portano a desumere che l'attuale locale soggiorno fosse originariamente destinato a Loggiato o balcone. Non essendo possibile, visti i limiti del mandato del Perito Estimatore, procedere con ricerca di altra documentazione che potrebbe essere nella disponibilità della proprietà, si deve quindi desumere la non conformità tra la situazione dell'unità immobiliare riscontrata in data 24.03.2026 rispetto alle planimetrie catastali d'impianto che rappresentano l'unico documento disponibile al quale potersi riferire.

La suddetta non conformità, sempre tenendo conto dell'approssimazione dei grafici di riferimento del 1939 peraltro redatti in scala 1:200, riguarda per il piano seminterrato difformità distributiva e di utilizzo interna, modifica nelle aperture esterne presenza di una tettoia a copertura dell'ingresso sul lato ovest e mancanza della scala di accesso ai locali accessori e per il primo piano la chiusura del loggiato-balcone con utilizzo come soggiorno, la modifica delle murature esterne e relativa apertura nell'attuale wc (originaria Latrina). Risulta inoltre difforme anche l'altezza dei locali.

Da quanto sopra esposto appare evidente la presenza di interventi edilizi peraltro non databili che, se eseguiti dopo il 01.09.1967, avrebbero dovuto essere oggetto di adeguate pratiche edilizie a carico dei proprietari degli immobili.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

In considerazione delle difformità precedentemente elencate e alla citata impossibilità di precisa indicazione della datazione delle opere eseguite, in via cautelativa, si ritiene che per l'immobile in oggetto risulti necessaria una riduzione in pristino per quanto attiene alla chiusura del loggiato-balcone ed una pratica di sanatoria, previa verifica di eventuali difformità rientranti in quanto previsto dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 "Salva casa" per le altre modifiche intervenute, previa richiesta di compatibilità paesaggistica.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie, l'esecuzione di opere o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di eventuale



regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore stesso. Le seguenti valutazioni sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in via cautelativa in complessivi € 6.500,00 per la pratica di sanatoria (per la quale sarà probabilmente richiesta anche verifica di idoneità statica), per la certificazione di abitabilità (per la quale potrebbero essere richieste anche le certificazioni di conformità degli impianti non reperite) e in € 2.000,00 per la rimozione e smaltimento del serramento di chiusura dell'attuale locale soggiorno.

7.4 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (24/03/2026), come già riportato al precedente paragrafo 1.4, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del Catasto Fabbricati presentata in data 19/11/2001.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 700,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto è posta nella parte Ovest del primo piano del fabbricato a tre piani fuori terra oltre al seminterrato situato in fregio alla via Taverna (Strada Provinciale 30).

L'edificio di remota costruzione ha struttura portante in muratura, solette in legno e/o laterizio e c.a., copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato;

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati, con decorazioni nelle due camere;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; con rivestimento ceramico nei bagni e nella zona cottura;
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica e cementine a disegni vari;
- Infissi esterni in legno con vetro semplice e persiane in legno nell'appartamento, in pvc con vetro doppio e inferriata nei locali del seminterrato; senza elementi oscuranti nel soggiorno;
- Porte interne: in legno con specchiature a vetro;
- Porta d'ingresso in legno a due ante;
- Impianto elettrico: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto riscaldamento e ACS: con caldaia a gas (dislocata in locale del seminterrato) e termosifoni in alluminio– certificazioni non reperite;

Stato di conservazione del bene: sufficiente, ad esclusione dei serramenti esterni.

8.1.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico



eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Primo	residenziale	Sup. lorda di pavimento	107,40	100%	107,40
	loggiate balcone (ora soggiorno)	Sup. lorda di pavimento	20,65	35%	7,23
seminterrato	locali accessori	Sup. lorda di pavimento	58,20	30%	17,46
TOTALE					132,09

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

9.1 - Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;



- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Loggiato e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Taverna e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,30;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

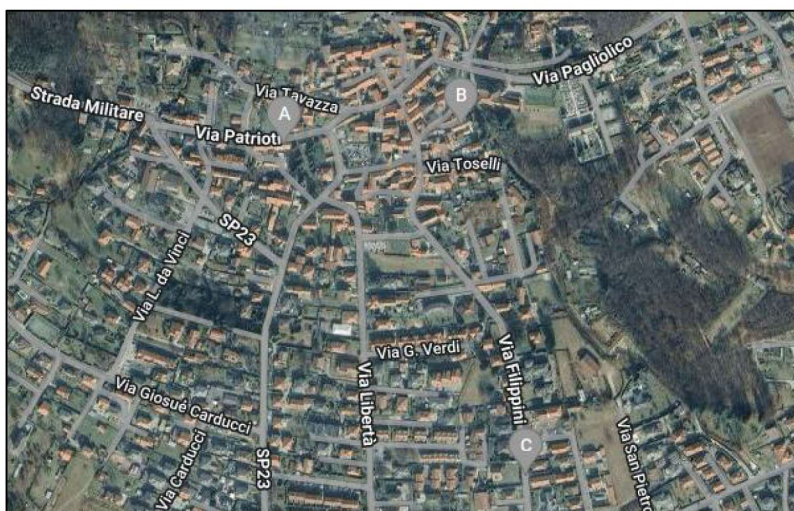
Nel mese di maggio 2026 sono stati effettuati accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 10/12/2024 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Cugliate-Fabiasco (VA), Via Rossinelli n. 4a, al piano 1 dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 5 mapp. 2298 sub. 502 con una superficie di mq 89,80 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 4,65. Ultimo intervento edilizio citato in atto 1994.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 21/06/2023 al prezzo di 94.000,00 €, ubicato nel comune di Cugliate-Fabiasco (VA), Via Righetti n. 12, al piano 1 dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 5 mapp. 144 con una superficie di mq 140,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 21,75, Superficie Taverna di mq 24,75. Ultimo intervento edilizio citato in atto 1994.

Comparabile C. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 05/12/2025 al prezzo di 87.000,00 €, ubicato nel comune di Cugliate-Fabiasco (VA), Via Mario Filippini n. 23, al piano 1 dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 5 mapp. 324 sub. 501 con una superficie di mq 105,55 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Magazzino di mq 45,45. Ultimo intervento edilizio citato in atto 1994.



(ubicazione comparabili)

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Loggiato (LOG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del loggiato che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto



mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Taverna (TAV): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della taverna che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

9.1.2 Determinazione del valore

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	70.000,00	94.000,00	87.000,00	?
Data DAT	10/12/2024	21/06/2023	05/12/2025	22/05/2026
Sup. Principale SUP (mq)	89,80	140,00	105,55	107,40
Superficie Loggiato LOG (mq)	0,00	0,00	0,00	20,65
Superficie Balcone BAL (mq)	4,65	21,75	0,00	0,00
Superficie Taverna TAV (mq)	0,00	24,75	0,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	45,45	58,20
Servizio SER (n)	1	1	1	2

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):



$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-116,67	-156,67	-145,00
pSUP [€/mq]	582,49	582,49	582,49
pLOG [€/mq]	203,87	203,87	203,87
pBAL [€/mq]	174,75	174,75	174,75
pTAV [€/mq]	349,50	349,50	349,50
pMAG [€/mq]	174,75	174,75	174,75
pSER [€/n]	4.833,33	4.833,33	4.833,33

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).



I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	2.100,00	5.640,00	870,00
SUP [€]	10.251,90	-18.989,31	1.077,61
LOG [€]	4.209,98	4.209,98	4.209,98
BAL [€]	-812,58	-3.800,77	0,00
TAV [€]	0,00	-8.650,04	0,00
MAG [€]	10.170,35	10.170,35	2.228,04
SER [€]	4.833,33	4.833,33	4.833,33

TOT (PRZ) [€]	100.752,98	87.413,53	100.218,96
---------------	------------	-----------	------------

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 22/05/2026:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 96.128,49$$

Arrotondabile ad € 96.000,00



Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Residenziale	132,00	€ 96.000,00
TOTALE		€ 96.000,00
Valore bene		€ 96.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)		€ 96.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 96.000,00

9.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle necessarie regolarizzazioni catastali ed urbanistiche e/o riduzioni in pristino già descritte, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisi, al valore determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 4.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	€ 9.200,00
Pendenze Condominiali	€ -----
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 14.000,00

9.1.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 82.000,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 82.000,00

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa



sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si consiglia pertanto, prima di procedere all'acquisto del bene, di eseguire per tramite di un proprio tecnico abilitato, verifiche presso l'amministrazione comunale, al fine di riscontrare alla data della manifestazione di interesse l'effettiva situazione anche alla luce di eventuali intervenute modifiche normative e/o regolamentari.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 22 maggio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia




UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato
geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-2024



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA
Via Cortina d'Ampezzo 1 – Varese



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – PGT stralcio cartografia e norme
- Allegato C2 – Dichiarazioni comune assenza pratiche
- Allegato D – Ricerche APE
- Allegato E1 – 2004-04-07 Atto di Compravendita
- Allegato E2 - 2004-04-13 NT 8170-5189 Compravendita
- Allegato E3 - 2004-04-13 NT 8171-1675 Ipoteca volontaria
- Allegato E4 - 2012-07-11 ANN 11868-1768 Restrizione beni
- Allegato E5 - 2013-07-05 NI 9988-1538 Ipoteca giudiziale
- Allegato E6 - 2017-02-17 NT 2581-1699 Pignoramento
- Allegato E7 - 2017-05-25 NT 9365-6230 Pignoramento
- Allegato E8 - 2024-04-10 NI 6856-965 Rinn Ipoteca
- Allegato E9 - 2025-11-19 NT 22610-16646 Pignoramento
- Allegato G – Schede Comparabili
- Allegato H – Verbale sopralluogo

