Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

n° Gen. Rep. 66/2025

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Valganna (VA)
Piazza Giuseppe Grandi 4F

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

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
   Dati Catastali: foglio 9, particella 1980, subalterno 503

2. **Possesso**
   Bene: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato

3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) – 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente:
   Creditori Iscritti: nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Valganna (VA)
Lotto 001
Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F - Valganna (VA) - 21039

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 un immobile a destinazione residenziale sviluppato su un unico livello (piano 2-sottotetto) ubicato nel Comune di Valganna, Piazza Giuseppe Grandi n. 4/F, in prossimità della strada statale SS 233, di due attività commerciali (bar e parrucchiere), studio medico, Municipio e giardino comunale.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Piazza Giuseppe Grandi 4/F - Valganna - 21039

Immobile residenziale sviluppato su unico livello (piano 2) con ingresso e vano scala comuni con altre unità immobiliari. L'appartamento è catastalmente composto a piano terra da ingresso comune, a piano primo da scala comune ai sub. 502 e 503 e a piano secondo da scala esclusiva, disimpegno, cucina, bagno, n.2 vani e centrale termica.

Quota e tipologia del diritto: [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/1, C.F. , nata a il .
Pignoramento: quota di 1/1 per il diritto di proprietà a favore di con sede a , C.F. .

Identificato in Catasto Fabbricati (corpo A) come segue:
intestazione:
[redacted] (C.F.), nata a il - Proprietà per 1/1.

Descrizione (corpo A):
Comune di Valganna (VA)
Abitazione di tipo economico: foglio 9, particella 1980, subalterno 503 – Categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani - Rendita euro 325,37 – Piazza G. Grandi n. 4/F, piano 2. Superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq.
Dati derivanti da:
- variazione toponomastica del 20/09/2011, pratica n. VA0392338 in atti dal 20/09/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 187065.1/2011)
- diversa distribuzione degli spazi interni del 07/05/2010, pratica n. VA0141022 in atti dal 07/05/2010, diversa distribuzione degli spazi interni (n.10691.1/2010)
- variazione del 26/06/2009, pratica n. VA0204579 in atti dal 26/06/2009 per bonifica identificativo catastale (n. 27547.1/2009)

- divisione del 24/07/2007, pratica n. VA0257479 in atti dal 24/07/2007 per divisione (n. 11481.1/2007)
- costituzione del 14/08/2001, pratica n. 299092 in atti dal 14/08/2001 per costituzione (n. 2728.1/2001)

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da nord come da planimetria catastale: affaccio su via Giuseppe Mazzini, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune mappale 1907 e affaccio su altre unità immobiliari.

Informazioni in merito alla conformità catastale (corpo A):
Alla data del sopralluogo (07/05/2025 solo esterno e 26/05/2025) l'immobile di cui al "corpo A" è risultato non essere conforme alla planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati del 07/05/2010, protocollo n. VA0141022, presentata per diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità riscontrate sono riportate al punto 7.1 - pagine 9-10.

(all. A: planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati del 07/05/2010, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure catastali ed estratto di mappa, estratti il 09/04/2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona centro storico del Comune di Valganna, in prossimità di due attività commerciali (bar e parrucchiere), studio medico, Municipio, parcheggio e giardino comunale, raggiungibile dalla strada che collega Varese-Ghirla-Lavena Ponte Tresa (SS 233 Varesina).

Area urbanistica:
L'immobile residenziale nel quale è ubicata l'unità in oggetto è in prossimità della SS 233 e vi si accede da un percorso pedonale e carrabile attraverso un andito-ingresso comune (mappale 1907).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
Valganna è un paese collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso servizio autobus Autolinee Varesine linee extraurbane Varese-Luino o Laveno Ponte Tresa.

Servizi offerti dalla zona:
Poche attività commerciali e scuola primaria. Altre scuole di ordine e grado, istituti bancari, servizio postale e attività/centri commerciali presenti nei paesi limitrofi.

Descrizione commerciale:
Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 10 -12.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato primo sopralluogo unitamente al custode giudiziario il 07/05/2025 alle ore 16 ma non è stato possibile accedere all'immobile pignorato in quanto non era presente la debitrice o un suo delegato. Il 26/05/2025,

alle ore 16:30 e alla presenza del solo custode giudiziario, è stato possibile accedere ed effettuare accertamenti dello stato del bene con rilievi metrici, visivi e fotografici. In tali date l'immobile è risultato essere disabitato.

(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'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese il 10/04/2025 e 15/07/2025 per nominativi ed immobili con estrazione di note e titoli di provenienza, 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 14/12/2010 ai nn.22350/5225, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/11/2010, rep. 77102/16481, Notaio di , a favore di " ." con sede in , C.F. , gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato correttamente identificato a carico della debitrice per il diritto di proprietà per quota di 1/1.
Importo capitale euro 88.000,00 - Importo totale euro 176.000,00 - Tasso interesse annuo 2,45% - Importi variabili - Durata anni 25 - Stipulazione contratto unico.
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Verbale di Pignoramento Immobili del 18/02/2025, Atto giudiziario, rep. 288 per Unep Tribunale di Varese - trascritto a Varese il 18/03/2025 ai nn.4955/3658 promosso da " " con sede a , C.F. contro l'esecutata per il diritto proprietà per quota di 1/1 gravante sulla proprietà pari a 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

***Altre trascrizioni**: /*

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuno.

Misure Penali:
Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 15/07/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Lotto 01 (corpo A)

Spese scadute:
Il bene non è inserito in condominio e non risultano pertanto spese scadute.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per presenza di scala sprovvista di servoscala. Per la conformazione della scala, si ritiene difficilmente 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 Valganna al foglio 9, particella 1980, subalterno 503, è risultato essere provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) scaduto per decorrenza 10 anni dal deposito (codice identificativo 1213100001410 registrato il 17/11/2010).

Avvertenze ulteriori: accessi e corte comune (mappale 1907) come meglio specificato a seguire.

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Dalla documentazione allegata agli atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese il 10/04/2025 e presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Varese il 15/07/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:
L'immobile residenziale in oggetto è pervenuto alla debitrice esecutata per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto di vendita a rogito Notaio di del 22/11/2010, rep. 77101/16480, registrato a Varese il 13/12/2010 al n.10706 serie 1T e trascritto a Varese il 14/12/2010 ai nn. 22348/13735.

Nell'atto si legge: *"La signora , quale comproprietaria in ragione di 4/6 e i signori e , quali comproprietari in ragione di 1/6 ciascuno e quindi congiuntamente per l'intero, vendono la piena proprietà dell'immobile alla signora , la quale accetta ed acquista. Descrizione dell'immobile compravenduto in Comune amministrativo e censuario di Valganna. A parte del fabbricato di civile abitazione sito in piazza Grandi n.4/F ed insistente su area identificata a Catasto Terreni con il mappale n. 1980 avente una superficie complessiva di mq 100 (cento) la seguente unità immobiliare:*
- appartamento posto al piano secondo, composto da tre locali più disimpegno, servizi e locale centrale termica, quale risulta identificato dalla scheda planimetrica allegata alla denuncia di variazione n.10691 presenta-

ta all'Ufficio del Territorio di Varese – sezione Catasto Fabbricati in data 7 maggio 2010, protocollata con n. VA0141022 e così censita: Comune Valganna, foglio 9, mappale n. 1980 sub.503 – piazza Giuseppe Grandi n.4/F – piano 2 – categoria A/3 – classe 4 – vani 7 – rendita catastale euro 325,37.
Confini: muro perimetrale del fabbricato, quindi, altra porzione immobiliare, ancora muro perimetrale, scala comune e, per chiudere, muro perimetrale con prospetto su corte comune.
Patti generali. La compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di possesso e di diritto in cui l'unità immobiliare in oggetto si trova attualmente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, accessori e pertinenze, fissi ed infissi, compresa la quota di comproprietà su aree, vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni condominiali, sotto l'osservanza delle disposizioni di legge che regolano e disciplinano le case di condominio.
La parte venditrice dichiara che gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto Ministero Sviluppo Economico n.37 del 22 gennaio 2008 non sono conformi alle normative vigenti, anche di natura comunitaria, in materia di sicurezza, ad eccezione dell'impianto di riscaldamento ed idraulico del quale viene consegnata la relativa certificazione.
Prezzo convenuto euro 88.000,00 (euro ottantottomila/00).

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 10/04/2025)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- A , nata ad il , C.F. , nato a il , C.F. e nata a) il , C.F. , la quota di proprietà pari a 1/6 cadauno è pervenuta in virtù di successione legittima in morte di , nato ad l' , C.F. , deceduto il , dichiarazione di successione registrata a Varese il 18/09/2002 al n. 1062 vol. 2002 e trascritta a Varese il 28/05/2005 ai nn.15168/8627.
  Al quadro D della nota si legge: "*Eredi il coniuge e i figli*

  Accettazione tacita d'eredità a favore dei tre eredi e contro il defunto inerente l'immobile identificato a Catasto Fabbricati, Comune Valganna, foglio 9, particella 1980, subalterno 503, trascritta a Varese il 14/12/2010 ai nn. 22349/13736.
- A , la quota di proprietà pari a ½ cadauno è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 03/08/1981, n. repertorio 3742/377, notaio , registrato a Gavirate il 04/08/1981 al n. 2100 vol. 198 e trascritto a Varese il 06/08/1981 ai nn.9128/7475 per acquisto da nata a il e nato a il .

  ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Valganna il 10/04/2025 e, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale, ha potuto accedere e visionare i provvedimenti inerenti il bene pignorato reperiti dal personale comunale e messi a disposizione dallo stesso in data 24/04/2025. Ulteriore colloquio con il tecnico comunale è avvenuto in data 31/07/2025 per un confronto sulla possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. L'immobile è ubicato in centro storico ed ha epoca di costruzione antecedente il 1942, come asserito dal tecnico comunale che ha rinvenuto e messo a disposizione della scrivente CTU i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per opere interne realizzate in assenza di necessarie autorizzazioni, Pratica Edilizia n. 12-07, prot. 1334 rilasciata dal Comune di Valganna il 14/04/2007 per realizzazione di un tavolato divisorio in cartongesso e modifica primi gradini scala interna esistente che collega il primo piano con il secondo in modo da rendere autonomi gli ingressi delle unità abitative al primo e secondo piano;
- Richiesta di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie relativamente al locale con destinazione "sottotetto" a soggiorno/pranzo con angolo cottura depositata al Comune di Valganna in data 12/02/2010, prot. 614 – Pratica Edilizia n.14/10. Nella richiesta, firmata solo dalla proprietà e non anche da un tecnico, sono allegati estratto di mappa, planimetria catastale n. VA0257479 del 24/07/2007, pianta secondo piano in scala 1:100 con evidenziato il locale oggetto di cambio di destinazione d'uso che non è quotata in pianta ad eccezione delle altezze di colmo, di sotto gronda a nord e altezza media, estratto PGT e visura catastale del 09/02/2010. Non sono allegati sezione, relazione e calcoli dell'altezza media ponderale del sottotetto.
  Osservazioni: sulla richiesta e sulla tavola grafica allegata non compaiono dimensioni dei vani in pianta, sezioni, calcoli per rapporti aeroilluminanti e dell'altezza media ponderale, nominativo di un tecnico abilitato. Il Comune di Valganna ha accettato la pratica-comunicazione appuntando sulla stessa il numero 14/10 U.T.. Non è stato rilasciato alcun provvedimento o diniego alla richiesta e pertanto la stessa, anche a detta del tecnico comunale, risulta essere stata accettata.

(all. E: P.d.C. in sanatoria n.12-07 e allegati - all. F: Richiesta di cambio di destinazione d'uso n.14/10 ed allegati)

7.1 Conformità edilizia-urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (26/05/2025) l'immobile residenziale di cui al corpo A è risultato non essere conforme alla pianta dell'immobile di cui alla tavola in formato A4 allegata alla richiesta di cambio d'uso protocollata il 12/02/2010 – pratica n. 14/10. Come già asserito al punto precedente, la tavola non è quotata e riporta solo le altezze di colmo e di gronda a nord che non sono risultate essere corrispondenti. Sono stati riscontrati in loco un abbaino nel bagno con affaccio su via Mazzini e n.4 finestre a falda (velux) ubicate nelle camere da letto, nel disimpegno e in cucina; solo quest'ultima era indicata nella tavola

grafica depositata in Comune ma in posizione non corretta. E' stato creato un disimpegno di circa 2,31 mq (circa cm 1,51*1,53) nella zona ingresso caldaia mediante un tavolato divisorio-pannello in legno a chiusura della zona cucina. La camera a sud non risulta avere la lesena nell'angolo sud-est in prossimità del disimpegno vano scala. Non è stata riscontrata alzata tra vano scala e disimpegno mentre il locale bagno risulta essere posizionato ad una quota maggiore rispetto a quella del disimpegno. Le altezze interne rilevate sono variabili tra i circa 285 e 290 cm sotto la trave di colmo e variabili dai circa 150 cm ai 164 cm nel sotto gronda nei vari locali. Nel vano caldaia, ove è presente una soletta piana, l'altezza è di circa 204 cm e nel bagno le altezze sono variabili per presenza di abbaino con finestra in facciata. Riscontrato un piccolo vano ripostiglio con altezze irrisorie - non visionate e misurate - sopra il locale caldaia, con accesso mediante una piccola porticina di limitate dimensioni che è ubicata ad un'altezza superiore ai due metri nel vano cucina.
L'altezza media ponderale dell'appartamento – che trattandosi di sottotetto deve essere di 240 cm come anche dichiarato nella tavola di progetto – risulta essere pari a circa 233 cm come da calcoli effettuati con le misure rilevate durante il sopralluogo.
Da informazioni assunte anche presso l'ufficio tecnico del Comune di Valganna, in base all'art.34 -bis Tolleranze costruttive della Legge Edilizia n.105/2024 (Salva casa-Decreto Salvini) che ha modificato in parte il DPR 380/2001, il mancato rispetto dell'altezza di interventi realizzati entro il 24/05/2024 non costituisce violazione edilizia entro i limiti del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie inferiore ai 100 mq.
Le difformità riscontrate potranno essere quindi sanate tramite presentazione di pratica edilizia (SCIA in sanatoria), raffigurante l'effettivo stato di fatto dei luoghi, con la quale si potranno sanare tutte le difformità riscontrate.
Poiché la zona in cui il bene è ubicato è soggetta ad Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004, le opere esterne (velux e abbaino) saranno quindi oggetto anche di provvedimento di Autorizzazione Paesistica con relativa richiesta di idonea pratica che dovrà essere autorizzata prima dell'inoltro della pratica di sanatoria.
Dovranno essere versati al Comune di Valganna 2.036,00 euro (euro 774,00 per sanzione + euro 80,00 per diritti di segreteria per la pratica di compatibilità paesaggistica - euro 1.032,00 per sanzione + euro 150,00 per diritti di segreteria per successiva pratica di sanatoria) oltre a oneri per prestazioni professionali pari a circa 3.000,00 euro, oltre oneri di legge, calcolati in via provvisoria.
Conformità catastale. Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non essere conforme all'ultima planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati dal 07/05/2010, protocollo n. VA0141022. Nella planimetria non sono indicate n.2 finestre a falda (velux) ubicate nelle due camere mentre quella rappresentata graficamente in cucina risulta essere leggermente spostata verso il bagno. E' inoltre presente un abbaino nel bagno in corrispondenza della finestra e un disimpegno nella zona d'ingresso del vano caldaia con parete divisoria con vano cucina, realizzata con pannello in legno. Non è stata riscontrata presenza di lesena nella camera da letto a sud in prossimità della porta di accesso da vano scale/disimpegno e di un gradino tra vano scala e disimpegno mentre il bagno risulta essere ad una quota più alta del disimpegno per la presenza di un gradino.
Le altezze interne riscontrate sono variabili tra i circa 285-290 cm sotto la trave

di colmo e tra i circa 150-164 cm nel sotto gronda nei vari locali. Nel vano caldaia l'altezza è pari a circa 204 cm e nel bagno le altezze sono variabili per presenza di un abbaino con finestra in facciata sulla via Mazzini.
Per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, si presume un costo indicativo pari a circa 600,00 euro, comprensivi di diritti catastali.

Secondo il vigente PGT del Comune di Valganna, l'immobile in oggetto edificato sul mappale 1980, Ente Urbano di 100 mq risulta essere ricompreso in "ZONA A - *nuclei antichi e aree adiacenti di protezione*" come meglio specificato all'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nell'elaborato 3.d del PGT (schede centro storico Ganna) il bene è catalogato con la scheda tecnica GA 011). Il bene è soggetto a vincolo Paesistico inerente rispetto corsi d'acqua tutelati come indicato dal quadro dei vincoli del PGT. Valgono comunque le ulteriori disposizioni del vigente PGT per l'area interessata. Per gli interventi ammissibili in tali zone si rimanda all'articolo 19 delle norme tecniche del PGT.

(all. G: Estratti PGT, norme tecniche - scheda centro storico Ganna*)*

Descrizione

L'unità in oggetto a destinazione residenziale di tipo economico (appartamento) è parte di un fabbricato in corte, costruito in epoca antecedente il 1942, che si presenta con tre piani fuori terra oltre a parziale piano interrato ed accesso da andito e cortile comune interno (mappale 1907). Confina a nord con la via Mazzini ed è ubicata in Piazza Giuseppe Grandi n.4F, nel centro storico del comune di Valganna, nelle immediate vicinanze della strada statale SS 233, di un bar, di una parrucchiera, dello studio medico, Municipio, giardino comunale e parcheggi con numero di posti limitati.
L'unità immobiliare che al momento del sopralluogo era disabitata da tempo, si sviluppa su un unico livello (piano secondo-sottotetto) con accesso da ingresso e vano scala comuni con altre unità immobiliari (subalterni 1 e 501) ed è composta da scala esclusiva, disimpegno, cucina, n.2 camere, bagno e locale caldaia con relativo disimpegno. L'abitazione non ha pertinenze né posto auto.
Le altezze interne riscontrate sono variabili tra i circa 285 e 290 cm sotto la trave di colmo e variabili tra i circa 150 e 164 cm sotto gronda nei vari locali. Nel vano caldaia l'altezza è pari a circa 204 cm e nel bagno le altezze sono variabili per presenza di un abbaino con finestra in facciata.

Caratteristiche descrittive:
Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare che al momento del sopralluogo era parzialmente arredata, si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Si segnalano problematiche di infiltrazioni presenti sulla parete perimetrale sud, sia nell'appartamento che in facciata, zona sotto gronda disimpegno-camera, in prossimità di una canna fumaria di proprietà di terzi (come asserito da un occupante dell'immobile sottostante).

Plafoni (componente edilizia):	Orditura in legno con falda inclinata interamente rivestita di perline In legno. Solo il vano caldaia è Intonacato al rustico e tinteggiato. Condizioni: discreto
Pareti (interne):	Intonacate a civile e tinteggiate. condizioni: discreto
Rivestimento:	Rivestimento in ceramica cm 20*25 nel bagno e parziale in cucina condizioni: discreto
Pavimentazione Interna	In gres cm 33*33 in cucina, cm 20*20 nel bagno, in laminato prefinito nelle due camere e nei disimpegni, in ceramica nel vano caldaia condizioni: discreto
Infissi esterni:	Serramenti in legno con termocamera nel bagno, in vetro semplice nelle due camere e nel disimpegno vano caldaia. Le finestre delle camere hanno inferriate di sicurezza esterne. N.4 velux in legno e termocamera posizionate in cucina, disimpegno e nelle due camere. condizioni: discrete oscuramenti: non presenti
Infissi interni:	Porte interne in legno e vetro. In legno nel vano caldaia. condizioni: sufficiente
Portoncino di ingresso:	Portoncino in legno. condizioni: discreto
Impianto: elettrico:	Tipologia sottotraccia privo di certificazioni. Si segnala mancanza di placche su diverse prese
Impianto idrico: *Acqua calda Sanitaria Termico*:	Tipologia: sottotraccia a servizio di cucina e bagno. Si segnala mancanza di placca scarico wc tipologia: autonomo - riscaldamento con caloriferi (alcuni con valvole termostatiche) e caldaia murale a gas metano posizionata in vano caldaia privo di areazione diretta e con porta di legno che si affaccia su disimpegno con finestra in facciata. Certificazioni: non pervenute. Nell'atto di provenienza è riportato a pagina 6 che "viene consegnata la relativa certificazione" dell'impianto idraulico e di riscaldamento ma non vengono riportati dati inerenti il tecnico certificatore e la data di emissione
Aria/Condizionata:	non presente
Allarme:	non presente
TV:	non ispezionata
Citofono:	In prossimità accesso piano terra. Non verificata funzionalità per mancanza elettricità. condizioni: sufficiente
Facciata Fabbricato:	Intonaco colorato e ammalorato, di vecchia epoca. Presenza Zoccolo in cemento a piano terra con finitura "strollato". La facciata a sud presenta problemi di infiltrazione al piano primo-sottotetto, in prossimità di una canna fumaria. condizioni: sufficiente

Scala interna: Scala interna comune ed esclusiva: in muratura con alzate e pedate rivestite in piastrelle. Corrimano in legno.
condizioni: discreto

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione: discreto
Intero bene

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dell'unità residenziale è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta di progetto allegata alla pratica comunale 14/10, depositata in data 12/02/2010 prot. 614, della planimetria catastale e dal parziale rilievo metrico effettuato in loco dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà su tre lati e di metà del muro di confine con altra proprietà sul lato ad est come segue.
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). L'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie è stato individuato in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Questo sistema è riconosciuto a livello nazionale ed europeo, è utilizzato per la determinazione della superficie commerciale degli immobili ed è desumibile dall'allegato calcolo:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (mq) circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione	Superficie lorda di pavimento Piano secondo-sottotetto	(11,50+12,10):2 *8,00	100%	94,40
			TOTALE COMMERCIALE in relazione alla tipologia di immobile	94,40

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene in oggetto la scrivente ha tenuto conto dell' ubicazione, del 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, esistenza di interventi edilizi che necessitano di compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia, 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:
- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 10/10/2024 – Camera di Commercio Varese. Unità abitabile in buono stato da 750,00 a 1.000,00 euro/mq ;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2024, semestre 2, Comune Valganna, zona centrale B1. Abitazioni civili di tipo economico valori da 890,00 euro a 1.100,00 euro/mq;
- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese attraverso ricerca sui portali telematici delle più importanti piattaforme di vendita immobiliare. Valori confermati di circa euro 800,00/860,00 mq con una media di vendita dell'unità immobiliare pari a circa 75.000/80.000 euro;
- Servizio online dell'Agenzia delle Entrate con ricerca nella sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati" – OMI, con verifica di unità che più si avvicinano come superficie e tipologia più significativa alla unità in oggetto:

* compravendita di unità di categoria A/03 nel mese di aprile 2024, superficie 68 mq, per un valore di 60.000 euro dichiarato - zona OMI B1

* compravendita di unità di categoria A/04 nel mese di aprile 2024, superficie 66 mq, per un valore di 57.000 euro dichiarato - zona OMI B1

* compravendita di n.2 immobili - categoria A/03 nel mese di novembre 2024, superficie 144 mq per un valore di 100.000 euro dichiarato - zona OMI B1.

I valori di vendita evidenziati attribuiscono quindi un valore dichiarato per le tre unità pari a circa 880,00-860,00-690,000 euro/mq con una media di circa 810,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile e la sue attuali condizioni di manutenzione (attuale vetustà), la sua consistenza, stato di fatto, di diritto e le condizioni lo stesso 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 parzialmente arredato, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale, la scrivente ritiene di attribuire all'unità immobiliare in oggetto il seguente più probabile valore venale (prudenziale) pari a 800,00 euro/mq.
L'adozione di tale valore è stata determinata considerando:
- potenzialità di valorizzazione post-manutenzione/regolarizzazione;
- assenza di posto auto/box;
- assenza di cantina;
- ubicazione e contesto territoriale favorevole poiché in zona centrale e imme-

diata vicinanza laghi di Ganna e Ghirla.

(all. H: Banche dati quotazioni)

Il bene non risulta essere divisibile.

8.3 Valutazione: Lotto 001

A Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo economico	94,40	800,00/mq	euro 75.520,00 arrotondato euro 75.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	euro 75.500,00
Valore corpo	euro 75.500,00
Valore complessivo intero	euro 75.500,00
Valore complessivo diritto e quota	euro 75.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	94,40	euro 75.500,00	euro 75.500,00

Attenendosi a quanto richiesto, il CTU 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 dalla scrivente e alla necessità di regolarizzare il bene.

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e Per eventuali differenze costi/oneri regolarizzazione edilizia e catastale	euro 3.775,00
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
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	euro 5.786,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	euro 0,00
Pendenze condominiali	euro 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto	euro 65.939,00

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	euro 65.939,00
Valore della quota dell'esecuzione pari al 100%	euro 65.939,00 arrotondato a **euro 65.900,00**

Il bene non è divisibile.
Si ribadisce la non conformità edilizia e catastale dell'immobile in oggetto. Sarà quindi necessario l'inoltro di pratica di compatibilità paesaggistica, sanatoria edilizia e variazione catastale dell'unità residenziale, come descritto ai punti precedenti.
Si precisa che, ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario dovrà inoltrare provvedimento in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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.14 fotografie del bene immobile.

Con osservanza.
Vedano Olona, 08/08/2025

l'Esperto nominato
arch. Laura Pizzi

Si allegano i seguenti documenti:

- ✓ **Allegato A -**Ultima planimetria catastale in atti al C.F. del 07/05/2010, elaborato planimetrico con elenco subalterni, visure catastali ed estratto di mappa
- ✓ **Allegato B -** Verbale di sopralluogo
- ✓ **Allegato C -** Ispezione ipotecaria del 15/07/2025
- ✓ **Allegato D -** Copia conforme atto di provenienza del 22/11/2010 reperito presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare
- ✓ **Allegato E -** P.d.C. in sanatoria n.12/07 del 14/04/2007 ed allegati
- ✓ **Allegato F -** Cambio di destinazione d'uso del 12/02/2010 prot. 614 – Pratica 14/10
- ✓ **Allegato G** - Estratti PGT, norme tecniche -scheda centro storico Ganna
- ✓ **Allegato H -** Banche dati quotazioni

Invio perizia al creditore come chiesto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



riprese esterne dell'immobile nel quale è ubicata l'unità oggetto di esecuzione













riprese interne dell'unità oggetto di esecuzione













