
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **129/2020** unita alla **105/2023**

promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

creditori intervenuti: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. Giacomo PURICELLI

PERIZIA

Lotto Unico

Unità immobiliare residenziale

Varese – via San Martino 7

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoIcI.g.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** Unico
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio 11, particella 346, sub 33

2. Possesso

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** Unico
Possesso: Al momento del sopralluogo arredato ma non utilizzato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** Unico
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori iscritti

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** Unico

Creditore Procedente: [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

5. Comproprietari non eseguiti

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** Unico
Comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED].

6. Misure penali

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** Unico
Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Immobile: via San Martino 7 – 21100 VARESE
Lotto: Unico - **Bene:** 1
Continuità delle trascrizioni: si



INDICE**Lotto Unico**

1 - Identificativo	pag. 4
2 - Descrizione sommaria	pag. 5
3 - Stato di possesso	pag. 6
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 6
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 9
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 13
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 14
9 - Valutazione	pag. 16

Conclusioni **pag. 19**

Allegati **pag. 20**



Immobile in Varese – via San Martino 7

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:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo con cantina nel seminterrato e soffitta nel sottotetto sita nel centro di Varese, in zona pedonale.

1. IDENTIFICATIVO

BENE UNICO

Abitazione di tipo civile[A/2] sita in Varese via San Martino 7

Unità immobiliare posta al piano 1° con accesso da vano scala comune, composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno oltre ad un secondo disimpegno al quale si accede da un secondo ingresso da altro vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/6;
- [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 11/18;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per 4/18;

Pignoramento

Quota di proprietà per 1/1 a favore di [REDACTED]

1.1 Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile risulta ricompreso nel mappale 346 del Catasto Terreni al foglio logico 9 del Comune di Varese, sezione Varese, Ente Urbano di mq 780.

1.2 Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/6;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per 11/18;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per 4/18;



Descrizione

Comune di Varese Sezione VA – Foglio 11 – mappale 346 – Sub. 33 - Cat A/2 - classe 2 -vani 7,5
 - rendita € 716,58 sup. catastale totale 209 mq, totale escluse aree scoperte 209 mq - piano: 1-2-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 16.02.1976 in atti dal 08.08.1996 frazionamento e fusione in atti cartacei dal 09.04.1990 n. 220/1976;
- Variazione del 20/11/2002 protocollo n. VA0273987 in atti dal 20.11.2012 Bonifica di identificativo catastale (n. 99090.1/2012) variazione da foglio 29 a foglio 11

Coerenze dell'abitazione da nord desunte da scheda catastale:

nord: affaccio su cortile e vano scala comuni e altra proprietà;

est: altra unità immobiliare;

sud: affaccio su via San Martino;

ovest; altra unità immobiliare e vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (28.07.2022 e 0.08.2022) nell'unità immobiliare in oggetto, tenendo preliminarmente in considerazione le sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misure risultanti dalle planimetrie catastali redatte in scala ridotta, sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 16.02.1976. Risultano infatti alcune modifiche distributive interne e lo spostamento/apertura di due porte interne in murature portanti.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 500,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Bene Unico****Caratteristiche zona**

L'immobile è sito nel centro di Varese in zona pedonale ove sono presenti fabbricati di antico impianto a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Area urbanistica

Area pedonale con accesso consentito ai residenti. Non esistono nelle immediate vicinanze parcheggi liberi ma solo regolamentati a pagamento.

Si rileva la presenza di opere di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici

Dal centro della città transitano tutte le linee di autobus urbani che collegano i vari rioni della città. A circa 900 metri sono situate le stazioni ferroviarie FS e Ferrovie Nord.

Servizi offerti dalla zona:

Nella zona centrale della città si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

Bene Unico

In data 28.07.2022 e 03.08.2022 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza della comproprietaria Sig.ra [REDACTED] e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato ma non utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Bene 1

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 09.09.2023 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

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo fondiario



Iscritta a Varese in data 16.09.2008 ai nn. 19919/4259 con atto Rep. 39209/18556 Notaio Adolfo Brighina in Varese, del 15.09.2008, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3.

Importo capitale € 175.000,00

Importo complessivo € 350.000,00

Tasso interesse annuo 6.2%

Durata anni 20

A margine della nota non sono presenti annotazioni

In merito alla presente iscrizione si è rilevata l'errata indicazione delle quote di proprietà attribuite ai soggetti "contro" così come da segnalazione al Giudice depositata in data 09.09.2021.

✓ **Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo**

Iscritta a Varese in data 28.12.2016 ai nn. 21532/3650 Tribunale di Varese Rep. 2162 del 13.12.2016, a favore di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/3 di proprietà dell'unità oggetto della presente oltre che su altri beni, contro [REDACTED]

Importo capitale € 18.332,02

Importo complessivo € 19.741,26

Tasso interesse annuo --

Durata ---

A margine della nota non sono presenti annotazioni rilevanti

Si precisa che la presente trascrizione non risulta indicata nel Certificato Notarile ex art. 567 del 29.10.2020.

✓ **Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo**

Iscritta a Varese in data 04.12.2019 ai nn. 21729/3606 Tribunale di Varese Rep. 3045 del 07.11.2019, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 4/6 di proprietà dell'unità oggetto della presente oltre che su altri beni, e contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/6 di proprietà dell'unità oggetto della presente oltre che su altri beni.



Importo capitale € 20.766,65

Importo complessivo € 23.170,00

Tasso interesse annuo 0.8%

Durata ---

A margine della nota non sono presenti annotazioni rilevanti

4.2.2 Pignoramenti

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.01.2018 Tribunale di Varese rep. 5164 **trascritto a Varese il 08.03.2018 ai nn. 4323/3080** promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/6 di proprietà dell'immobile in oggetto, identificato correttamente come mappale 346 subalterno 33 del foglio 11 ma senza indicazione della sezione censuaria VA. Nella sezione D viene indicato che *"in forza di decreto ingiuntivo esecutivo 595/2017 – RG 741/2017 del Giudice del Tribunale di Varese del 3.05.2017. Il pignoramento viene eseguito per la complessiva somma di € 449.650,98, oltre spese ed interessi maturati e maturandi"*. Si precisa che la presente trascrizione non risulta indicata nel Certificato Notarile ex art. 567 del 29.10.2020.
- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.06.2020 Tribunale di Varese rep. 859 **trascritto a Varese il 06.08.2020 ai nn. 11964/7986** promosso da [REDACTED] contro gli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, identificato correttamente come mappale 346 subalterno 33 ma con indicazione del foglio 29 anziché 11 della sezione censuaria di Varese (variazione del foglio avvenuta in data 20/11/2002 protocollo n. VA0273987 in atti dal 20.11.2012 come indicato nel quadro D). Pignoramento eseguito per la somma di euro € 115.368,87 come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare. In merito alla presente trascrizione si è rilevata l'errata indicazione delle quote di proprietà attribuite ai soggetti "contro" così come da segnalazione al Giudice depositata in data 09.09.2021.
- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14.05.2022 Tribunale di Varese rep. 901/2022 **trascritto a Varese il 14.06.2022 ai nn. 12746/8974** promosso da [REDACTED]



Martino" amministrato dallo Studio Miglierina sas.

5.1.1 Spese condominiali

In data 30/07/2022 si è proceduto ad inoltrare all'Amministratore del Condominio tramite Pec richiesta relativa alla situazione dell'unità in oggetto con particolare riferimento alle spese condominiali ordinarie e straordinarie dovute, pagate e non pagate. Si è inoltre richiesta copia del Rendiconto e del Regolamento di Condominio.

In data 05/08/2022 l'Amministratore riscontrava la richiesta inviando copia del regolamento condominiale e situazione relativa alle spese.

Vista poi la sospensione e la successiva ripresa delle operazioni peritali, in data 06.12.2022 veniva richiesto aggiornamento in merito alla situazione delle spese condominiali relative all'unità in oggetto che veniva riscontrata dall'Amministratore in data 02.01.2023 a seguito di approvazione di rendiconto avvenuta in data 13.12.2022.

Si riporta quanto desunto dal "Consuntivo anno 2021/22" e "Verbale del 13.12.2022" inviati dall'Amministratore

"ESERCIZIO 2021/2022 – Posizione Gioria Anita

Totale spese ordinarie € 1.162,72

Conguaglio esercizio precedente 2020/2021 € 305,34

Spese straordinarie, nessuna segnalata

Nessun pagamento eseguito nel corso della gestione

Saldo a debito € 1.468,06

PREVENTIVO ESERCIZIO 2022/2023

Totale spese ordinarie € 1.120,37

Conguaglio esercizio precedente 2021/2022 € 1.468,06

Spese straordinarie, nessuna segnalata nel preventivo

Totale dovuto € 2.588,43"

Secondo quanto evidenziato nel verbale di assemblea del 13.12.2022 sono state deliberate spese straordinarie relative a Sostituzione impianto citofonico (preventivo € 1.500,00 oltre iva), imbiancature scala A (preventivo € 3.000,00 oltre iva) e B (preventivo € 2.500,00 oltre iva) e sistemazione ed imbiancatura del porticato (preventivo € 1.571,00 oltre iva). Per tali spese saranno emesse rate straordinarie prima dell'attivazione degli interventi.

5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'esame del regolamento condominiale, al quale si rimanda per ogni approfondimento, non risultano particolari vincoli o dotazioni. Dall'atto di accettazione di eredità del 09.05.2022 si desume la quota millesimale di proprietà relativa agli enti comuni pari a 129,30/1000.

5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri



Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali spese e opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

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 ricercando per il Comune di Varese, Sezione censuaria di Varese, il mappale 346 sub 33 sia con riferimento all'attuale foglio di mappa 11 che al precedente 29. Dalla ricerca non è stata reperita alcuna Attestazione di prestazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene Unico

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 07.09.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue

6.1 Attuali proprietari

Gli intestatari dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia risultano essere:

- [REDACTED] per la quota di 1/6 (3/18);
- [REDACTED] per la quota di 11/18;
- [REDACTED] per la quota di 4/18.

6.2 Passaggi di proprietà (nel ventennio)

- Con atto di Accettazione tacita di eredità del 15.09.2008 rep. 39209/18556 Notaio Adolfo Brighina con sede in Varese, trascritto a Varese il 16.09.2008 ai nn. 19920/12318, [REDACTED] e [REDACTED] accettavano l'eredità della madre [REDACTED] relativamente alla quota di 1/6 ciascuno di proprietà dell'unità in oggetto. Nel medesimo atto il Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



██████████ accettava l'eredità della moglie ██████████ relativamente alla quota di 1/6 di proprietà dell'unità in oggetto.

- Pubblicazione di testamento di ██████████ deceduto in data ██████████ con atto del 29.07.2021 rep. 4367/3144 Notaio Pietro Bortoluzzi con sede in Varese, registrato a Varese il 03.08.2021 al n 28602 serie 1T con il quale venivano nominati eredi i figli ██████████ ██████████ per la quota di 1/3 e ██████████ ██████████ per la quota di 2/3;
- Con atto del 16.12.2021 rep. Notaio Carmelo Candore con sede in Arcisate (VA) , registrato a Varese il 17.12.2021 al n. 43985 serie 1T il Sig. ██████████ ██████████ rinunciava all'eredità del padre ██████████ ██████████ a seguito di tale rinuncia risultavano chiamati all'eredità per rappresentazione ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████
- Con atto del 09.05.2022 rep. 4895/3554 Notaio Pietro Bortoluzzi con sede in Varese , il Sig. ██████████ ██████████ rinunciava all'eredità del nonno ██████████
- Con atto di Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 09.05.2022 rep. 4896/3555 Notaio Pietro Bortoluzzi con sede in Varese, trascritto a Varese il 18.05.2022 ai nn. 10674/7550, ██████████ accettava l'eredità del padre ██████████ relativamente alla quota di 8/18 di proprietà dell'unità in oggetto e ██████████ per tramite dei propri genitori ██████████ accettava l'eredità del nonno ██████████ relativamente alla quota di 4/18 di proprietà dell'unità in oggetto.
- In data 14.10.2022 veniva presentata denuncia di successione n. 416481 Agenzia Entrate di Varese in morte di ██████████ deceduto in data ██████████ trascritta a Varese in data 17.10.2022 ai nn. 21907/15485. La quota di 4/6 di proprietà del de cuius relativa all'unità in oggetto, correttamente individuata nel documento veniva devoluta a ██████████ ██████████ per la quota di 8/18 e a ██████████ per la quota di 4/18.

6.3 Altre informazioni

Con riferimento alla certificazione notarile in atti ed ai successivi accertamenti eseguiti si rilevano i seguenti passaggi di proprietà oltre il ventennio esaminato:



- Con atto di Compravendita del 23.03.1976 rep. 13741 Notaio Carlo de Mojana di Cologna con sede in Varese, trascritto a Varese il 22.04.1976 ai nn. 3634/3047, [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano la proprietà per la quota di ½ ciascuno dell'unità in oggetto.
- In data 22.10.2001 veniva presentata denuncia di successione n. 1405 Ufficio Registro di Varese in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] trascritta a Varese in data 06.11.2004 ai nn. 26850/16248. La quota di ½ di proprietà del de cuius relativa all'unità in oggetto, erroneamente individuata nel documento come mappale 346 subalterno 22 (come già segnalato dalla sottoscritta con comunicazione al Giudice depositata in data 09.09.2021) veniva devoluta a [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6.

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

Bene Unico

4.3 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Varese si evince che l'immobile nel quale è compresa l'unità residenziale oggetto della presente procedura, ricade in zona "NAF – Tessuto storico – Nuclei di Antica Formazione di cui all'art. 25 delle Nome di attuazione.

4.4 Pratiche edilizie

In data 09.07.2021 veniva inoltrata al Comune di Varese richiesta di accesso agli atti tramite portale, protocollata in data 12.07.2021 al n. 83673. In data 23.07.2021 veniva eseguito accesso agli atti presso lo sportello unico per l'edilizia.

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio non risultano pratiche edilizie relative all'unità interessata.

Relativamente all'intero edificio si è reperita l'autorizzazione PGN 4108/1987 del 13.05.1987 relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura.

4.5 Conformità edilizia

Non essendo state reperite nell'accesso agli atti pratiche edilizie relative all'unità immobiliare, si è proceduto con confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data



28.07.2021 e 03.06.2021 e la planimetria catastale presentata il 16.02.1976. Sono state rilevate lievi modifiche distributive interne e spostamento di due aperture nelle murature portanti. 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.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base del riscontro tra la succitata planimetria catastale reperita in banca dati e quanto emerso nelle operazioni di rilievo limitate all'unica unità immobiliare oggetto della procedura, ritiene che le difformità possano rientrare tra le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001, con interessamento di murature portanti e siano quindi sanabili con pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 c. 4 del DPR 380/2001. Per tale procedura è previsto il versamento di una sanzione tra € 516 ed € 5164, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Vista quindi la tipologia di difformità si ritiene di poter considerare un importo della sanzione pari a € 2.000,00 oltre al costo relativo alla predisposizione della pratica di sanatoria. Si considera quindi un costo complessivo per le opere di regolarizzazione pari ad € 4.000,00 da verificare comunque con l'Amministrazione competente al momento della predisposizione della pratica.

4.6 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo 28.07.2021 e 03.06.2021 sono state rilevate lievi modifiche distributive interne e spostamento di due aperture nelle murature portanti.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale. Viste le attuali normative in materia i locali accessori, attualmente rappresentati sulla stessa planimetria dell'abitazione, dovranno essere separatamente rappresentati con attribuzione di autonomo subalterno catastale. Per tale variazione vengono considerati costi stimabili in € 1.500,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Bene Unico

8.1 Caratteristiche costruttive



L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di abitazione di antica costruzione sicuramente oggetto di successive manutenzioni che, secondo quanto reperito nella banca dati comunale, per le parti comuni risalgono alla fine degli anni '80.

L'immobile è sito in zona centrale della città di Varese, sito in via San Martino, zona pedonale con accesso carraio limitato ai soli residenti. La zona risulta contraddistinta da edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, è dotata di servizi e di collegamenti con sistema di trasporto pubblico.

Al fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra oltre cantinato e sottotetto, si accede tramite androne comune direttamente dalla via San Martino.

L'unità in oggetto, sita al primo piano, è raggiungibile tramite i due vani scala comuni avendo due distinti accessi, presenta materiali e finiture di qualità ordinaria, e duplice affaccio, a nord su cortile comune e altra proprietà e a sud sulla via San Martino.

Al momento del sopralluogo risultava composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno oltre ad un secondo disimpegno al quale si accede da un secondo ingresso da altro vano scala comune, in stato di conservazione discreto. Dalla tipologia delle finiture si desume che l'ultimo intervento manutentivo possa essere avvenuto negli anni '70.

Le altezze interne rilevate variano da m. 3.00 a m. 3.95.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali:

Unità immobiliare

- Soffitti: intonacati e tinteggiati
- Pareti interne: rivestimento in tappezzeria, rivestimento ceramico nel bagno e in parte della cucina, tinteggiatura in parte della cucina
- Pavimenti interni: ceramica e parquet
- Infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro e persiane in legno
- Porte interne: in legno e vetro a battente
- Porta d'ingresso: portoncino blindato pannellato
- Impianto elettrico: sottotraccia – non reperito certificato di conformità
- Impianto idrosanitario: sottotraccia – non reperito certificato di conformità
- Impianto riscaldamento: autonomo con caldaia a gas posta nel disimpegno dell'accesso secondario e radiatori in ghisa – non reperito certificato di conformità
- Acqua calda sanitaria: con caldaia a gas posta nel disimpegno dell'accesso secondario – non reperito certificato di conformità
- Impianto condizionamento: non rilevato
- Impianto antifurto: non rilevato
- Impianto citofonico: presente

Parti comuni

- Facciate: intonacate e tinteggiate
- Atrio e scale: scale in materiale lapideo e atrii con pavimentazione ceramica, pareti



intonacate e tinteggiate.

- Portone ingresso: legno
- Portineria: non presente
- Ascensore: non presente

Stato di conservazione interna del bene: discreta

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreta

8.2 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 138/200

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	171,96	100%	171,96
Locali accessori	sup lorda di pavimento	48,70	25%	12,17
TOTALE				184,13

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, in qualità di 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.

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere



utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita riferiti all'ultimo triennio nel quale non sono intervenute sostanziali modifiche di valori così come riscontrabile anche dalla rilevazione dei prezzi operata dalla CCIAA di Varese negli anni dal 2019 al 2022.

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.

9.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di Varese, via Felice Cavallotti 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 911 mapp. 2088, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 62,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Varese, via Albuzzo 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 911 mapp. 61 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 75,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Varese, via San Martino 7, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 911 mapp. 347, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 73,81 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	05/2022	05/2022	12/2019
Prezzo PRZ (€)	105.000,00	130.000,00	140.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	62,00	75,00	73,81



pMED (€/mq)	1.693,55	1.733,33	1.896,76
-------------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.774,55$$

Arrotondabile ad € 1.750

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio ricavato all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina e soffitta pertinenziali [A2]	184,13	€ 1.750	€ 322.227,50
TOTALE	184,13		€ 322.227,50
Valore bene			€ 322.227,50
Valore complessivo intero			€ 322.227,50
Valore complessivo quota pignorata			€ 322.227,50

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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 di regolarizzazione	€ 16.111,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 5.500,00
Pendenze Condominiali come da comunicazione dell'Amministratore del 02.01.2023	€ 2.588,43
Totale decurtazioni	€ 24.199,43

9.4 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 immobile – Lotto unico pari ad € 298.028,07



Valore immobile – LOTTO UNICO (arrotondato)	€ 298.000,00
--	---------------------

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.

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 09 settembre 2023

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

The image shows a circular professional stamp of Claudia Caravati, a Geometra. The stamp contains the text: 'GEOM. CARAVATI CLAUDIA', 'COLLETTA CLAUDIA', 'GEOMETRA', 'VARESE', and the number '2514'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – Cartografia e norme PGT
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 4187/1987
- Allegato E1 – 1976_03_23 Atto Compravendita
- Allegato E2 - 1976_04_22 Trascrizione 3634-3047 Atto Compravendita
- Allegato E3 – 2004_11_06 Trascrizione 26850-2004 Successione
- Allegato E4 – 2008_09_16 Iscrizione 19919-4259 Ipoteca volontaria
- Allegato E5 – 2008_09_16 Trascrizione 19920-2008 Accettazione di eredità
- Allegato E6 - 2016_12_28 Iscrizione 21532-3650 Decreto ingiuntivo
- Allegato E7 - 2018_03_08 Trascrizione 4323-3080 Pignoramento
- Allegato E8 - 2019_12_04 Iscrizione 21729-3606 Decreto Ingiuntivo
- Allegato E9 - 2020_08_06 Trascrizione 11964 - 7989 Pignoramento
- Allegato E10 - 2022_05_09 Atto Accettazione eredità con beneficio di inventario
- Allegato E11 - 2022_05_18 Trascrizione 10674-7550 Accettazione eredità con beneficio di inventario
- Allegato E12 - 2022_06_14 Trascrizione 12746-8974 Pignoramento
- Allegato E13 - 2022_10_17 Trascrizione 21907-15485 Denuncia di successione
- Allegato E14 - 2023-07-07 Trascrizione 14084-9937 Pignoramento
- Allegato F – Visura negativa CENED (APE)
- Allegato G – Comparabili
- Allegato H1 – Regolamento Condominiale
- Allegato H2 – Comunicazioni Amministratore spese condominiali

