

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: GROGU Spv Srl

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **106/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa D'Angelo Flaminia**

**La seguente relazione peritale dell' edificio residenziali viene effettuata in un singolo Lotto.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 Proprietà [REDACTED]**  
**Abitazione + Box + Magazzino + terreno pertinenziale in**  
**Bisuschio Via Pietro Mascagni n 47**

**Esperto alla stima:** [Geom Lodi Roberto](#)  
**Email:** [tecnica@virgilio.it](mailto:tecnica@virgilio.it)  
**Pec:** [roberto.lodi@geopec.it](mailto:roberto.lodi@geopec.it)



**INDICE SINTETICO CORPO A****1. Dati Catastali****Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** foglio 8 , particella 921 , sub 516**2. P osesso****Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dalla [REDACTED]  
(senza titolo registrato ) e la figlia minorenn**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no, possibile solo mediante intervento di servo scale al piano**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori Iscritti:** [REDACTED] Spa**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati :** nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla .**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni :** SI

## INDICE SINTETICO CORPO B

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimesa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 8 , particella 921 , sub 505

### 2. P ossesto

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato senza titolo dalla [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Comproprietari non esegutati :** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Misure Penali:** nulla .

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni :** SI



## INDICE SINTETICO CORPO C

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Categoria:** Magazzino [C2]

**Dati Catastali:** foglio 8 , particella 921 , sub 510

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dalla [REDACTED]  
(senza titolo registrato ) e la figlia minorenn

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no, possibile solo mediante intervento di servo scale al piano

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Comproprietari non esegutati :** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla .

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni :** SI



## INDICE SINTETICO CORPO D

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** D

**Categoria:** Area Urbana [F1]

**Dati Catastali:** foglio 8 , particella 921 , sub 514

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** D

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dalla [REDACTED]  
(senza titolo registrato ) e la figlia minorenn

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** D

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Comproprietari non esegutati :** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Misure Penali:** nulla .

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pietro Mascagni n 47 – Bisuschio 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni :** SI



**Bene in BISUSCHIO****Lotto 001**

Via Pietro Mascagni n. 47 – Bisuschio 21050

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

**LOTTO 001 Corpo A+B+C+D****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano S1-T-2, con autorimessa al piano interrato, in fabbricato residenziale composto da tre unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari; unità oggetto dell'esecuzione appartenente all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, in Bisuschio in Via Pietro Mascagni n. 47, zona a circa Km 1 dal Centro di Bisuschio.

Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto l'immobili oggetto di esecuzione riferiti al Sig. Carpentiere Gianni possa essere convenientemente venduto in singolo lotto

**[Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione + B Autorimessa+C Magazzino+ D Terreno di pertinenza](#)**

**Corpo A****Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Pietro Mascagni n. 47 a Bisuschio**

Unità immobiliare posta al piano secondo uso residenziale composta da locale soggiorno con ingresso e annessa cucina, tre camere, locale disimpegno, locale servizio igienico e terrazzo uno in camera, uno in soggiorno e uno in cucina che nel soggiorno. All'appartamento vi è annessa locale cantina al piano Interrato. Si accede tramite scala interna comune condominiale con altre unità immobiliari. Vi è annessa anche una piccola area esclusiva esterna.

**Corpo B****Autorimessa [C/6] sita in Via Pietro Mascagni n. 47 a Bisuschio**

Unità immobiliare posta al piano interrato uso autorimessa composta da unico locale. Si accede tramite corsello di accesso comune con altra autorimessa appartenenti ad altri proprietari, oppure tramite scala interna e disimpegno comuni con altri.



## Corpo C

### **Magazzino [C/2] sita in Via Pietro Mascagni n. 47 a Bisuschio**

Unità immobiliare posta al piano terra uso magazzino-cantina composto da unico locale. Si accede tramite scala interna e disimpegno comuni con altri.

## Corpo D

### **Area Urbana di pertinenza [F/1] sita in Via Pietro Mascagni n. 47 a Bisuschio**

Terreno di pertinenza posta al piano terra.

### **Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A+B+C+D:**

██████████ per 1/1 in stato libero.

**Pignoramento:** quota di 1/1 proprietà a favore della ██████████ Spa con sede ██████████

### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

#### **intestazione:**

██████████ nata a Varese (VA) il 28/02/1980. - proprietario per la quota di 1/1 in stato libero.

#### **Descrizione:**

**Comune di Bisuschio**

**NCEU**

#### **Lotto 1 corpo A**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 8, Mapp. 921 sub 516 - Cat A/2**, classe 4, consistenza vani 6 – sup. metri quadrati 142,00 – Totale escluso aree scoperte mq 132,00- rendita € 464,81 – Via Pietro Mascagni n 47 piano: T-2-S1

**CT**

**Foglio logico n. 9 particella n. 921 qualità ente urbano, superficie mq 1500** ( si riferisce all'intera area del mappale 921 sulla quale è stato edificato immobile identificato al NCEU al mapp. 921). Vedasi elaborato planimetrico per attribuzione aree esclusive ai proprietari

**NCEU**

#### **Lotto 1 corpo B**

**Autorimessa: Fg. 8, Mapp. 921 sub 505 - Cat C/6**, classe 3, consistenza metri quadrati 16,00, dati di superficie mq 20 - rendita € 24,79 – Via Pietro Mascagni n. 47 piano: S1.



**NCEU**

**Lotto 1 corpo C**

**Magazzino: Fg. 8, Mapp. 921 sub 510 - Cat C/2**, classe 6, consistenza metri quadrati 7,00, dati di superficie mq 10 - rendita € 9,04 – Via Pietro Mascagni n. 47 piano: T.

**NCEU**

**Lotto 1 corpo D**

**Area Urbana: Fg. 8, Mapp. 921 sub 514 - Cat F/1**, consistenza metri quadrati 300, Via Pietro Mascagni n. 47 piano: T.

Dati derivanti da:

**NCEU**

**Lotto 1 corpo A**

- Frazionamento e fusione del 21/04/1997 in atti dal 21/04/1997 ( n. C02543.1/1997)
- variazione del 30/06/2003 pratica n, 240157 in atti dal 30/06/2003 Identificazione Grafica (n. 9105.1/2003)
- variazione nel classamento del 30/06/2004 Pratica n. VA0252802 in atti dal 30/06/2004 Variazione di classamento (n. 74900.1/2004)
- variazione del 03/03/2016 pratica n. VA0025652 in atti dal 03/03/2016 Divisione- Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8035.1/2016).

**CT**

**Lotto 1 Corpo A**

- Tipo Mappale del 18/03/1997 Pratica n. VA0184462 in atti dal 03/05/2004 Recupero arretrato-T.M 912904/97 (n. 1038.1/1997)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984

**NCEU**

**Lotto 1 corpo B**

- Frazionamento e fusione del 21/04/1997 in atti dal 21/04/1997 ( n. C02543.1/1997)

**NCEU**

**Lotto 1 corpo C**

- (ALTRE) del 03/03/2016 Pratica n. VA0025651 in atti dal 03/03/2016 Unità stralciate da Enti Comuni (n. 379.1/2016)
- Variazione nel Classamento del 03/03/2017 Pratica n. VA0026313 in atti dal 03/03/2017 Variazione di Classamento (n.5188.1/2017)

**NCEU**

**Lotto 1 corpo D**

- (ALTRE) del 03/03/2016 Pratica n. VA0025651 in atti dal 03/03/2016 Unità stralciate da Enti Comuni (n. 379.1/2016)

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:**

**Lotto 1 corpo A**

Mappale n. 3560, ad est linea ferroviaria varese-porto ceresio, a sud mappale nn. 4165,4104,5354,929, ad ovest strada Via Mascagni; salvo errori e come meglio in fatto.



**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:****Lotto 1 corpo B**

Altra unità urbana sub 504, ad est corte comune, a sud altra unità immobiliare sub 507, a ovest atrio e vano scala comune sub 508; salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:****Lotto 1 corpo C**

Altra unità urbana sub 514, ad est altra unità sub 506, a sud altra unità immobiliare sub 511 e sub 509, a ovest altra unità sub 514; salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:****Lotto 1 corpo D**

Mappale n. 3560, a est altra unità sub 516, a sud altre unità al sub 506,510,509, ad ovest Via Mascagni; salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:****Lotto 1 corpo A+B+C+D**

- Alla data del sopralluogo (26.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/04/1997 e del 03/03/2016 ed elaborato planimetrico del 28/11/2017.

*(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.04.1997 e del 03/03/2016 ed elaborato planimetrico del 28/11/2017 estratta dalla scrivente in data 06/08/2023 e 09/10/2023.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A + B+C+D:****Caratteristiche zona:**

Appartamento ubicato a circa Km 1 dal centro della comune di Bisuschio. L'appartamento è parte di un edificio singolo suddiviso in tre piani uno interrato e due fuori terra, con n. 3 unità autonome distinte in tre proprietari con area esterna a verde con accesso pedonale e carraio (questi comuni). Zona residenziale periferica del comune di Bisuschio, tipica casa degli anni 1970 prevalentemente di tipo non recente, con discreta appetibilità in quanto servita da stazione ferroviaria nelle vicinanze a circa 500-600 mt, linea (Porto Ceresio-Varese- milano-Svizzera). Edificio a ridosso della scuola ISIS di Bisuschio scuola superiore di secondo grado e linea ferroviaria verso la parte nord dell'edificio. L'immobile in generale è tipico degli anni 70 con finiture esterne dell'intero edificio tipiche dell'epoca. All'interno della singola unità oggetto di esecuzione presenta uno stato di buona manutenzione generale. L'edificio non è dotato di ascensore. Per quanto riguarda il parcheggio, discreta la possibilità esterna in zona stazione ferroviaria, scarsa nella via Mascagni.

**Area urbanistica:**

A traffico moderato sulla Via Principale Via Roma , presenza in zona supermercati e qualche negozio nel centro di Bisuschio, con banche ufficio postale e municipio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.



**Principali collegamenti pubblici:**

Discreto il collegamento con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Varese – Milano –Malpensa a circa m 500-600. Discreto il collegamento Linea autobus con fermata a circa 50 mt. Distanza da Varese circa Km 9 distanza dal confine Svizzero di Porto Ceresio circa Km 4-5,00

**Servizi offerti dalla zona:**

Discreta la presenza di servizi, con attività commerciali nel centro di Arcisate, supermercato a circa 500 mt, scuola media a circa 1 Km, Istituto ISIS di Bisuschio a lato, banche a circa 1,00 Km.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 001 corpo A+B+C+D**

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 26/09/2023 con GIVG riscontrando la ex compagna dell'esecutato con la figlia residente nell'appartamento oggetto di esecuzione.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dall' GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo, (vedasi allegato D).

Dall'indagine effettuata non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato. Risulta solo un Decreto di affido casa coniugale alla ex compagna con figlia ad oggi minore. (vedasi allegato N)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31/10/2023 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:*Nessuno

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

Si esiste Decreto del Tribunale di Varese n 3527/2018 per affido condiviso della figlia con collocamento prevalente presso la madre a cui assegnare la casa coniugale (vedasi allegato N )

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna



## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 17/06/2016 numero repertorio 49376/41195 Notaio Dott. candore Carmelo con sede in Arcisate a favore della [REDACTED] spa, **iscritto a Varese in data 23/06/2013 ai nn. 10189/1661**, gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione in Bisuschio, a carico del Sig: [REDACTED] a Varese il 28/02/1980 C.F. [REDACTED]  
 Importo capitale €. 205000,00  
 Importo ipoteca €. 410000,00  
 Durata anni 30

### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/04/2021 n rep 725 emesso dal Tribunale d Varese, **trascritto a Varese il 23/06/2021 ai nn. 13037/9325** promosso da "UBI [REDACTED] Srl sede in Milano" contro l'esecutato Sig. [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.  
 Atto di precetto eseguito per la somma €. 194657,67 oltre Spese legali e occorrende e interessi di mora come dovuti. Si precisa che tale pignoramento è stato estinto per mancata comparizione parti, senza ordine di cancellazione trascrizione pignoramento.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/06/2023 n. rep 1686 emesso dal tribunale di Varese **trascritto a Varese il 30/06/2023 ai nn. 13494/9506** promosso dalla "[REDACTED]" con sede in Conegliano Veneto Via Vittorio Alfieri n. 1, contro l'esecutato Sig. [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.  
 Pignoramento che segue precetto per la somma di €. 195217,66 oltre spese legali e interessi.

*Altre trascrizioni:*

Ipoteca

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



Misure Penali  
Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 31/10/2023 e copia atto di provenienza richiesto al notaio redattore Dott. Candore Carmelo).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001 corpo A+B+C+D

**Spese condominiali scadute:** Non ve ne sono.

**Altre Spese scadute:** Non ve ne sono

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile alla data della presente perizia, a meno di opere di formazione rampe di accesso e posa di servo scale comune interna.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
(vedasi ).

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica classe energetica G. (vedasi allegato F, nell'atto di compravendita dott Candore Carmelo).

4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31/10/2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- La quota di 1/1 dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in oggetto identificata in Comune di Bisuschio foglio n 8 mappale n. 921 sub 516-505-510-514 è pervenuta all' esecutato sig. [REDACTED] per Atto Dott Candore Carmelo repertorio n. 49375/41194 del 17/06/2016, Trascritto a Varese il 23/06/2016 ai nn. 10179/7080, da [REDACTED] nata a Torre Del Greco il 12/06/1978 [REDACTED] E [REDACTED] a Varese il 13/05/1976 [REDACTED].

Si rimanda al titolo allegato sotto (F) per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. F: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso notaio redattore Dott Candore Carmelo )



**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Sig. [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/1 dell' intera proprietà identificata nel Comune di Bisuschio foglio n. 8 mappale n. 921 sub 516-505-510-514, è pervenuto dai [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita a firma Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate rep. 49395/41194 del 17/06/2016 trascritta a varese il 23/06/2016 ai nn. 10179/7080.
- Al Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di Piena proprietà in regime di separazione dei beni, è pervenuto per atto di divisione del 23/03/2016 n. rep 48568/40466 a firma Dott. Candore Carmelo trascritto a varese il 01/04/2016 nn. 5124/3551, dai Sig.ri condividenti [REDACTED]. Per atto di compravendita del 04/07/2003 n. rep 8520/6379 a firma Dott. Candore Carmelo trascritto a varese il 09/07/2003 nn. 14714/9157, dal [REDACTED] [REDACTED] nato a Gualtieri (RE) il 14/03/1927.
- Ai Sig. [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto per atto di compravendita del 31/05/2002 n. rep 46490 a firma Dott. Rovera Sergio trascritto a Gavirate il 10/06/2002 nn. 11213/7592, dal Sig [REDACTED] nato a Gualtieri (RE) il 11/02/1930.

Quanto agli immobili mappa n 921 sub 505 e 503 (poi soppresso)

- Ai Sig. [REDACTED] [REDACTED] la quota di ½ di piena proprietà ciascuno degli immobili è pervenuto per atto di compravendita del 04/07/2003 n. rep 8520/6379 a firma Dott. Candore Carmelo trascritto a varese il 09/07/2003 nn. 14714/9157, dal [REDACTED] [REDACTED] nato a Gualtieri (RE) il 14/03/1927.
- A [REDACTED] i [REDACTED] la piena proprietà del bene personale degli immobili è pervenuta per atto di divisione del 26/05/1997 numero rep. 17885/2462 Notaio Dott Carlo Giani di Marchirolo trascritto il 24/06/1997 ai nn 8107/5602 da potere del condividente [REDACTED] [REDACTED] (RE) il 11/02/1930.

*(all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)*

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Bisuschio in data per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie degli interventi realizzati:



- Licenza Edilizia in data 27.09.1973 presentata a nome Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di nuovo edificio residenziale PE.N. 844 anno 1973.
- In data 25/05/1974 viene presentata variante alla licenza n. 844/73 per variazioni alla copertura e al piano cantinato.
- Rilascio di abitabilità edificio in data 23/08/1975.
- In riferimento alla pratica di cui sopra è stato presentato in data 06/05/2003 richiesta di correzione nominativo da [REDACTED], a [REDACTED], correzione per errore di mera trascrizione da parte del Comune.
- In data 08/02/1975 viene presentata richiesta di Nulla Osta alla costruzione di recinzione n- P-E 965/1975.
- DIA Per opere di straordinaria Manutenzione richiesta a nome di [REDACTED] [REDACTED], Denuncia n. 5102 del 04/09/2003;
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo presentata in data 29/07/2004.
- CILA per interventi di attività edilizia libera, presentata in data 06/02/2016 a nome di [REDACTED] riguardanti intervento per divisione locale lavanderia.
- Certificato di collaudo finale CILA di cui sopra presentato in data 09/09/2016  
(allegati sotto G: Licenza Edilizia n 844/73 , Abitabilità del 1975, DIA del 2003, CILA del 2016.

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

### Identificativo corpo A-C-D: (Abitazione+ magazzino + area urbana)

Alla data del sopralluogo (26.09.2023) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. In particolare si segnala che nell'appartamento nel locale bagno, già nel progetto originale del 1973 vi erano due finestre , una verso il terrazzo e una verso la parete est dell'edificio. Anche nella successiva DIA del 2003 tale finestra verso il terrazzo viene indicata negli elaborati grafici. In realtà alla data del sopralluogo tale finestra è chiusa e nel vano ex finestra è stata posizionata la caldaia.

Per tali difformità potrà essere presentata una SCIA in sanatoria per difformità con costi Comunali di sanzione per l'abuso pari ad €. 1000,00, al quale costo vanno aggiunti i costi tecnici del professionista abilitato pari a circa indicativamente €. 1500,00.

Si segnala anche che nel terreno di esclusiva proprietà identificato nel sub 514 vi è un pergolato aperto sui lati in legno avente dimensioni di mt 5,15 mt x 3,82 mt avente copertura in plexiglass. Tale manufatto non è autorizzato. Stesso discorso per una tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre e alcune pareti tamponate con lastre lamiera grecata posizionata al confine con il mappale n. 3560; tale tettoia non è autorizzata e andrà rimossa.

Alla data del sopralluogo (26.09.2023) l'immobile in oggetto sotto l'aspetto catastale è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03/03/2016.

### Identificativo corpo B: (Autorimessa)

Alla data del sopralluogo (26.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.



Alla data del sopralluogo (26.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/04/1997.

### Descrizione: di cui al Corpo A+B+C+D

#### Corpo A

L'unità A+C in oggetto è parte di un fabbricato singolo di tre appartamenti dislocati su vari piani, costruito nel 1973 e terminato nel 1975.

Edificio di tipologia tipica del periodo, con ingresso comune carrabile e pedonale.

Zona distante dal centro Varese circa Km 8-9, nel comune di bisuschio; zona servita e collegata con fermate autobus a circa mt 50, con il sistema di trasporto pubblico ferroviario a circa mt. 500-600.

Appartamento facente parte di fabbricato con giacitura regolare, con accesso interno tramite scala comune. L'unità in oggetto di tipo civile con materiali e finiture di discreta qualità. Oggetto di sistemazione interna mediante diversa distribuzione interna e rifacimento dei pavimenti e degli impianti elettrici eseguito nell'anno 2003, costruzione di discreta qualità, è posta al piano 2. E' composta al momento del sopralluogo da: una zona ingresso direttamente nel soggiorno, un locale cucina aperto verso il soggiorno, tre camere di cui due matrimoniale e una singola, un bagno, un disimpegno notte, e tre terrazzi, uno molto ampio sulla facciata principale verso ovest, che comunicano con il soggiorno. Vi sono barriere architettoniche per l'accesso all'appartamento, in quanto presente scale che dall'accesso principale conduce all'ingresso dell'appartamento. Al piano interrato locale cantina. Il locale cantina al piano interrato si presenta in scarso stato di manutenzione.

#### Corpo C

Unità immobiliare uso cantine posto nel piano terra . Si accede tramite scala interna comune con altri. Il locale cantina al piano terra si presenta in discrete condizioni.

#### Caratteristiche descrittive corpo A+C:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione . Per le finiture di pareti e soffitti in buono stato, si rileva alla data del sopralluogo qualche piccola traccia di umidità interne in corrispondenza di alcuni angolo parete soffitto zona camere e bagno (ponti termici). Per quanto riguardano i serramenti esterni di tipo in pvc finitura legno si presentano in buone condizioni. Per la parte esterna dell'intero edificio si presenta in buone condizioni, qualche intervento necessario di ordinaria manutenzione per canali e parapetti in legno. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco civile; condizioni buone della soletta e degli intonaci ; soletta cantina priva di intonaco solo tavelloni a vista
<i>Pareti (interne):</i>	in mattoni di laterizio intonacati al civile, condizioni buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gress o monocottura posato in diagonale in soggiorno, cottura e bagno parquet tipico degli anni 70-80 nella camere zoccolini in gres in tutti i locali tranne camera in legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc finitura legno con doppio vetro; condizioni: buone protezione: sistemi oscuramento a persiane in legno alcune scorrevoli altre a battente condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tipo legno impiallacciato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino ingresso di sicurezza in legno con finitura in legno color noce mogano condizioni: buone
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, impianto completo condizioni: buone a norma per l'epoca di esecuzione nel 2003 Certificazioni: non rinvenuta.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Gas (Impianto cottura):</i>	Impianto a norma per l'epoca di esecuzione: certificazione non rinvenute
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente



*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia; impianto autonomo combinato riscaldamento acqua calda - caldaia marca Sime pot Kw 30  
Certificazioni: non rinvenute .

*Termico (impianto):* tipologia: Impianto autonomo combinato riscaldamento acqua calda Caldaia Marca Sime pot Kw 30  
condizioni: buone  
Certificazioni: non rinvenuta  
Elementi riscaldanti ; in ghisa

*Allarme (impianto):* Non presente.  
*TV:* Presente  
Antenna condominiale  
*Citofono (impianto):* Presente

*Rivestimento facciata fabbricato:* Rivestimento ad intonaco civile con colorazione bianco  
condizioni: discrete

*Atrio e parti comuni (componente edilizia):* Atrio e scala comune pareti intonacate al civile color bianco  
Condizioni: Buone  
Rivestimento scala condominiale in travertino lucidato

*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino in legno  
condizioni: discrete

*Portineria* Non presente

*Ascensore (impianto):* Non Presente

*Stato di conservazione interna del bene e facciate :* Complessivamente buone condizioni, non necessitano di manutenzione straordinaria, solo qualche intervento canali e parapetti

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni :* Complessivamente in buono stato



**Caratteristiche descrittive corpo B:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e non necessita di opera di manutenzione . Per le finiture di pareti e soffitti in discreto stato non si rileva alla data del sopralluogo tracce di umidità interne. Per quanto riguardano il portone di accesso di tipo basculante in alluminio smaltato si presenta in sufficiente condizioni. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Plafoni (componente edilizia):* Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco al civile; condizioni discrete della soletta e degli intonaci ;
- Pareti (interne):* in mattoni di laterizio o cls intonacati al civile, condizioni discrete.
- Rivestimento (componente edilizia):* Rivestimento ;  
Ubicazione:  
condizione:
- Pavim. Interna* materiale: battuto di cemento liscio  
Condizioni: discrete
- Infissi esterni:* tipologia: basculante in lamiera preverniciata Ral ;  
condizioni: sufficiente  
protezione:  
condizioni:
- Infissi interni:* tipologia:  
condizioni:
- Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale:  
condizioni:
- Impianto elettrico Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: sufficiente a norma per l'epoca di esecuzione nel 1970-73  
Certificazioni: non rinvenuta
- Idrico (impianto):* tipologia:  
alimentazione:
- Gas (Impianto cottura):* Impianto: no  
Di esecuzione:  
certificazione;
- Aria/Condizionata (impianto):* Non presente



Acqua calda  
sanitaria (impianto): tipologia;no  
Certificazioni:

Termico (impianto): tipologia: no  
condizioni:  
Certificazioni:  
Elementi riscaldanti ; no

Allarme (impianto): no  
TV: no  
no  
Citofono (impianto): no

Rivestimento facciata  
fabbricato: Rivestimento ad intonaco civile con colorazione bianco  
condizioni: discrete

Atrio e parti comuni  
corsello ingresso): Condizioni: sufficienti  
Rivestimento:

Portone di ingresso: tipologia:  
condizioni:

Portineria Non presente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione : Complessivamente sufficienti condizioni,  
interna del bene e  
facciate

Stato di conservazione: Complessivamente in sufficienti condizioni  
e manutenzione parti  
comuni



**Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A+B+C+D:**

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

**CORPO A+C+D**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>Circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	121,56	100%	121,56
Terrazzi	sup lorda di pavimento	31,64	25%	7,91
Cantina e magazzino	sup lorda di pavimento	31,40	40%	12,56
Area pertinenza esclusiva porzione sub 516 e sub 514 mq 315,00				
<b>TOTALE</b>				<b>Mq142,03</b>
				<b>Arrotolata 142,00</b>
				<b>Area pert. mq 315</b>

**CORPO B**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	18,03	100%	18,03
<b>TOTALE</b>				<b>18,03</b>
				<b>Arrotolata 18,00</b>

\*\*\*\*\*

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:****8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



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

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

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

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

## **8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****CORPO A + B+C+D**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile [A2] + Magazzino C2	142,00	€ 1200,00	€ 170400,00
Autorimessa (C6)	18,00	€ 800,00	€ 14400,00
Area di pertinenza esclusiva	315,00	€ 30,00	€ 9450,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 194250,00</b>

Valore corpo	€ 194250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 194250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 194250,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A + C	Abitazione	142,00	€ 170400,00	€ 170400,00
B	Autorimessa	18,00	€ 14400,00	€ 14400,00
D	Area di pertinenza	315,00	€ 9450,00	€ 9450,00
				TOT € 194250,00

**8.4 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 catastali calcolato solo sul Corpo A+B+C:

- € 9240,00

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:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

-€ 2500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00



Pendenze Condominiali:

€. 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 per la quota di 1/1 della proprietà dell'esecutato Sig.Carpentiere Gianni:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= €. 182510,00 **Arr. a € 183000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,:  
Stato immobile libero riduzione 0 %:

**Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di trasferimento":** **€ 183000,00**

Arcisate li 31/10/2023

L'Esperto

Geom Lodi Roberto



---

Si allegano i seguenti documenti:

- LOTTO 1 PROPRIETA [REDACTED] E [REDACTED]**  
**Allegato A : Documentazione fotografica**  
**Allegato B : Schede catastali e visure**  
**Allegato C: Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia [REDACTED]**  
**Allegato D. Comunicazione IGVG**  
**Allegato E : Visure conservatoria**  
**Allegato F: Copia atto di provenienza e APE**  
**Allegato G: Estratto di mappa**  
**Allegato H: Scheda controlli per udienza ex art 569 c.p.c**  
**Allegato I: Risposta agenzia entrate contratti di affitto non in essere**  
**Allegato L: Copia perizia direttiva garante**  
**Allegato M: Copia pratiche edilizie**  
**Allegato N: Decreto assegnazione immobile**  
**Allegato O: copia avvenuto invio perizia alle parti**  
**Allegato P: Copia ricevute spese sostenute.**
- 

