

## TRIBUNALE DI VARESE

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **LEVITICUS SPV S.P.A.**

contro

Rep. Gen. Es.: **92/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.GIACOMO PURICELLI**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso **RESIDENZIALE** ubicato a **CARONNO VARESINO (VA)**, in  
Via G. Bianchi n. 15

Esperto alla stima: Arch. **FABIO PEVARELLO**

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 1114

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di Varese: 1256

Email: [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu)

PEC: [fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:fabio.pevarello@archiworldpec.it)

---

Esperto incaricato: Arch. **FABIO PEVARELLO** con studio in Via C. Battisti n. 2 a **LOZZA (21040 – VA)**  
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu) pec [fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:fabio.pevarello@archiworldpec.it)



**INDICE SINTETICO**

**1 Dati Catastali**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di economico [A3]  
**Dati Catastali:** **Sezione --, Foglio 7, particella 191, Subalterno 504**

**2 Possesso**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Possesso:** **Al momento del sopralluogo il bene è occupato da**  
  
**che lo abita.**

**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Accessibilità** **dell' immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO**

**4 Creditori iscritti**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditore** **LEVITICUS SPV S.R.L., C.F. 14978561000/P. IVA 15430061000, VIA**  
**precedente:** **PIEMONTE N. 38, 00187 ROMA**  
**Creditori** **NESSUNO**  
**iscritti :**

**5 Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari** **non esegutati: NESSUNO**

**6 Misure penali**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure penali:** **nulla risultante dai RR. II.**



**6 Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via G. Bianchi n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese  
– CAP: 21040  
**LOTTO:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** **SI/NO**

**Bene Immobile in CARONNO VARESINO (VA)  
Lotto 001**

Via G. Bianchi, n° 15 – Comune di Caronno Varesino, Provincia di Varese – CAP: 21040

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

**LOTTO 001**

**1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale, ubicata al piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, con vari appartamenti inserito in una corte in fregio a via G. Bianchi con accesso attraverso androne, la corte è pavimentata e in parte utilizzata per posti auto.

**Identificativo corpo A:**

**Abitazione di tipo civile [A/3] sita in Via G. Bianchi n° 15.**

Unità immobiliare sviluppata dal piano Terreno composta da vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera di dimensioni matrimoniali;

**Quota e tipologia del diritto:**

- **proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

**Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPI A E B:** quota di 1/1 del L. n. 13/2002, art. 1, comma 1, lett. a) a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. C.F. 14978561000/P. IVA 15430061000, Via Piemonte n. 38, 00187 ROMA, SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:**

Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Descrizione:**

- Comune di CARONNO VARESINO (Codice: B807)
- Abitazione di tipo economico: Sezione Urbana --; Foglio 7 ; Mapp. 191 Sub 504 – cat. A/3 - Classe 5 - consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq – rendita € 135,57 – Via Gerolamo Bianchi n. 15 – piano: T

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)  
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu) pec [Fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:Fabio.pevarello@archiworldpec.it)



Dati derivanti da:

- Variazione del 13/03/2012 Pratica n. VA0070350 in atti dal 13/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.27289.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratiuca n. VA0223960 in atti dal 04/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27427.1/2008)
- Variazione del 04/07/2007 Pratica n. VA0234343 in atti dal 04/07/2007 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10370.1/2007)

**Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda ed estratto mappa:**

- Via G. Bianchi, stesso mappale BCNC (androne comune), stesso mappale BCNC (cortile comune), stesso mappale A.U.I.(salvo errori come meglio in fatto).

**Informazioni in merito alla conformità catastale**

- o Alla data del sopralluogo (20/10/2022) l'immobile in oggetto risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati del 04/07/2007 protocollo n. VA0234343 in atti dal 04/07/2007.

*(Si veda anche allegato "C": ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visura catastale storica, estratto di mappa catastale).*

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche della zona:**

Caronno Varesino è un centro della provincia di Varese a carattere quasi esclusivamente residenziale di media appetibilità immobiliare per via della vicinanza con la autostrada A8 Milano – Laghi (a 12 km), perché dotata di servizi con negozi di vicinato, sportelli banca e posta, scuole di vari ordini e gradi (materna, primaria, secondaria di primo grado), nel comune vi è un supermercato e in centri molto prossimi centri commerciali.

La zona dove è ubicato l'immobile è centrale e molto prossima al centro civico (municipio, scuola primaria).

**Area Urbanistica:**

Il traffico locale è prettamente residenziale, molto scarso quindi, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado).

**Principali collegamenti pubblici:**

E' collegata al capoluogo Varese e a Tradate dove vis sono le stazioni ferroviarie di collegamento regionale con il sistema di trasporto pubblico su pubblico su gomma delle Autolinee Varesine - CTPI Linea N27 Varese – Carnago – Castelseprio.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, come descritto sopra.



**3 STATO DI POSSESSO:**  
**Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:**

Il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi in data 21/09/2022 alle ore 11,30 – senza esito – e in data 20/10/2022 alle ore 15,00 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). Nel secondo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo (si veda allegato "A"). Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/non occupato dal/dagli esecutato/esecutati come dallo stesso esecutato dichiarato al sottoscritto.

*(Si veda anche allegato "A": verbale di sopralluogo)*

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**  
**Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:**

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 17/11/2022 per nominativo e 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

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*  
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 finanziamento:** Iscritta a Varese in data 01/08/2007, atto del 26/07/2007 rep. 22585/17894 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA), trascritto a VARESE il 01/08/2007 ai nn. Reg. Part. 4879 Reg. Gen. 19247 a favore di "BANCA DI LEGNANO S.P.A." con sede in LEGNANO (MI) C.F. 09492720157, gravante sulla piena proprietà della unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato;  
Importo capitale : € 60.000,00  
Importo complessivo : € 120.000,00  
Tasso interesse annuo: 5,4 %  
Durata anni 29 anni 11 mesi.  
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a interessi.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/05/2022 rep. 1399 trascritto a VARESE il 14/06/2022 ai nn. Reg. Part. 8975 Reg. Gen. 12747 promosso da "LEVITICUS SPV S.R.L." con sede in ROMA C.F. 14978561000 contro [redacted] per la quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

**Misure penali:**

Nessuna risultante dai RR.II.

*(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 17/11/2022; in allegato "B" è presente anche la Certificazione Notarile).*

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:**

**Spese scadute e altre informazioni "condominiali":**

- L'U.I. è parte del "CONDOMINIO LA CORTE" (C.F. 95063610125) Via G. Bianchi, 15 – 21040 Caronno Varesino (VA);
- le spese condominiali medie annue dell'U.I. oggetto della perizia ammontano a circa 300,00 € (vedi in allegato G), la posizione dell'esecutato è regolare con l'arretrato (dato raccolto dall'Amministratore pro-tempore del Condominio);
- non sono previste spese condominiali straordinarie nel prossimo esercizio (dato raccolto dall'Amministratore pro-tempore del Condominio).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile** per la visitabilità dell'immobile (nelle pratiche edilizie rintracciate in archivio comunale è presente la documentazione relativa all'adattabilità dell'U.I., come richiesto dalle normative vigenti).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)**

**Attestazione prestazione energetica:** L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano e risulta, a seguito di verifica presso gli Uffici Comunali (pratica Agibilità immobile verifica su portale <http://www.cened.it/visura-ape>), al momento del sopralluogo, dotato / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)  
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu) pec [Fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:Fabio.pevarello@archiworldpec.it)

6/16



**Avvertenze ulteriori**

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

NESSUNA

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 17/11/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

**6.1 Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato **.....** per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale, con atto di compravendita a rogito Notaio CARMELO CANDORE di ARCISATE (VA) in data 26/07/2007 Rep. 22584/17893. da **.....**, trascritto a Varese in data 01/08/2007 ai numeri Reg. Part. 11585 / Reg. Gen. 19246

In atto si legge quanto segue: *"in Comune di Caronno Varesino, a parte del fabbricato di civile abitazione sito in Via Gerolamo Bianchi numero 15, un appartamento composto da due locali oltre servizi al piano terra così censito al Catasto dei fabbricati di detto Comune:*

*Foglio 12, mappali 191 (centonovantuno), sub 504 (cinquecentoquattro), via Gerolamo Bianchi n. 15, piano T, categoria A/3, classe 5, vani 2,5 (due virgola cinque), Rendita Catastale euro 135,57;*

*Confini: mappali numero 191/503, proprietà di terzi, mappale numero 191/501 per i restanti lati. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, pari a 74,5/1000 (quarantasette virgola cinque millesimi) ..."*

Si rimanda al titolo di proprietà per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente)

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

- o Al **.....** (C.F. P.IVA N. **.....**) la piena proprietà degli immobili che hanno dato origine all'U.I. In oggetto è pervenuta **.....** con atto di compravendita a rogito Notaio LAINATI MARIO di GALLARATE VA) in data 15/12/2005 rep 94972/35790 trascritto a VARESE in data 23/12/2005 ai nn. Reg. Part. 21113 Reg. Gen. 36472;
- o Al **.....** in **.....** la piena proprietà degli immobili che hanno dato origine all'U.I. In oggetto è pervenuta dai Sig **.....** con atto di compravendita a rogito Notaio CARRARA PATRIZIA di BUSTO ARSIZIO VA) in data 18/03/2003 rep 10059 trascritto a VARESE in data 09/04/2003 ai nn.



Reg. Part. 5010 Reg. Gen. 8154;

o Continuità delle trascrizioni: SI / NO

(Si veda anche allegato "B": note di trascrizione dei titoli estratte dallo scrivente, in allegato "B" è presente anche la Certificazione Notarile)

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

**Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPO A:**

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di CARONNO VARESE (VA) in data 25/11/2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente in data 26/01/2023 ha potuto visionare e fare copia delle stesse.

Come rinvenuto si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato ristrutturato in virtù di:

- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / Permesso di Costruire ecc.~~ n° 32/2002 prot. N. 4156 del 28/04/2004;
- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività ecc.~~ PROT. n° 12094 in data 22/12/2005 n. 91/2005 per variante alla precedente;
- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività ecc.~~ PROT. n° 2236 in data 12/03/2007 n. 18/2007 per variante alla precedente;
- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività ecc.~~ PROT. n° 3268 in data 12/04/2007 n. 25/2007 per variante alla precedente;
- ~~Certificato di Abitabilità/Agibilità / Richiesta di Acibilità / ecc.~~ presentata in data 23/10/2007 PROT. n° 9457 da p:

La richiesta di Agibilità è parziale riferita solo ad alcune U.I. oggetto degli interventi sopradescritti tra cui la U.I. oggetto di perizia (sub 504), con nota a margine del documento depositato in Comune scritta probabilmente dal Tecnico Comunale si fa riferimento a una pratica di Richiesta di Agibilità presentata in data 15/07/2008 PROT. n° 6169 che non è stata rintracciata, probabilmente riferita alle restanti U.I. del fabbricato.

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

- NESSUNA

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, istanza di accesso atti di condono, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia o P.d.C. / Concessione Edilizia o P.d.C. in sanatoria, D.I.A. alla data del 12/03/2007 con tipi grafici allegati, Richiesta di Agibilità del 23/10/2007~~)

**7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:**

Alla data del sopralluogo (20/10/2022) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto fabbricati presentata a seguito dell'ultima D.I.A. comunale..





Secondo il vigente PGT, Variante, approvato con Deliberazione di C.C. n. 36 del 11.12.2017, del Comune di CARONNO VARESE gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale TESSUTO STORICO (Art. 2.3.1) - ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con particolari vincoli dettati dal fatto che l'immobile in cui è inserita l'U.I. oggetto di perizia è individuato in classe A.

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

**Descrizione dell'immobile**

**Identificativo corpo: A**

L'unità in oggetto sono parte di un fabbricato storico in fregio a Via Gerolamo Bianchi risalente al ottocento/novecento del secolo scorso, completamente ristrutturato nel 2004 - 2007.

Il fabbricato, di tre piani fuori terra, si sviluppa a corte e costituisce un condominio di circa 15 unità, vi sia accede da un androne pedonale e carrabile, il cortile è adibito a percorsi comuni di accesso a scale e ballatoi di distribuzione e vi sono alcuni posti auto.

L'unità in oggetto, di edilizia corrente, con materiali e finiture di buona qualità, si sviluppa al piano terra.

Al momento del sopralluogo è risultata composta da un ingresso diretto in un soggiorno/pranzo, un disimpegno/antibagno, un bagno e una camera di ampia dimensione (doppia/matrimoniale).

H. interna mt. 2,70 per il piano terra.

L'unità immobiliare appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 47,30 per una superficie lorda commerciale di mq 47,00 (arrotondata, vedi paragrafo successivo).

**Caratteristiche descrittive del corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e oggetto di costante manutenzione con materiali e finiture di buona qualità.

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

**COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):**

<i>Plafoni</i>	<i>Rasati e tinteggiati.</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, ad h. variabile Ubicazione: in tutti i locali di servizio, in bagni, angolo cottura Condizioni: buone</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>Materiale: Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura in tutti i locali zona giorno, zona notte. Ubicazione: in tutti i locali.</i>

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)  
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu) pec [fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:fabio.pevarello@archiworldpec.it)



Infissi esterni	Tipologia: serramenti a battente e in legno con doppi vetri; Condizioni: buone Protezione: Persiane in legno naturale Condizioni: ottime
Infissi interni	Tipologia a battente, in legno naturale , tamburate. Condizioni: ottime
Porte di primo ingresso:	Tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce Condizioni: ottime

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico:	Tipologia: sotto traccia Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute (presenti in pratica agibilità) / non rivenute</u>
Idrico:	Tipologia: sottotraccia Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute (presenti in pratica agibilità) / non rivenute</u>
Aria condizionata:	NO.
Termico:	Tipologia: autonomo con caldaia a gas, con radiatori acciaio Condizioni: buone Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute (presenti in pratica agibilità) / non rivenute</u>
Acqua calda sanitaria:	Tipologia: autonomo con stessa caldaia gas Condizioni: ottime Dichiarazioni e certificazioni: <u>rivenute (presenti in pratica agibilità) / non rivenute</u>
Allarme:	NO
TV:	SI
Citofono:	SI

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada:	Intonaco tinteggiato, zoccolatura e particolari in pietra Condizioni: buone
Spazi esterni:	Pavimentazione autobloccanti in cls cortile Condizioni: buone
Cancello di	Tipologia: Cancello a doppio battente e cancelletto pedonale in profilati

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)  
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu) pec [Fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:Fabio.pevarello@archiworldpec.it)



ingresso: metallo zincato verniciato  
Condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:

buono

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:

buona

(Si veda anche allegato "F": documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione)

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il "D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C", è stata così calcolata:

#### Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	47,30	100 %	47,30
<b>TOTALE</b>				<b>49,30</b> <b>Arrotondata</b> <b>49,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di 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 uno stallo 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 micro-zona, borsino Immobiliare di Varese, siti internet di settore per l'area di Caronno Varesino;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2022 - zona Caronno Varesino
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 1° semestre anno 2022. - zona Caronno Varesino

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

### 8.3 Valutazione Corpo:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo economico (A3)	49,00	€ 1.000,00	€ 49.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>49,00</b>		<b>€ 49.000,00</b>

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 49.000,00
Valore del corpo	€ 49.000,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.000,00

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)  
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail [pevarello@arpstudio.eu](mailto:pevarello@arpstudio.eu) pec [Fabio.pevarello@archiworldpec.it](mailto:Fabio.pevarello@archiworldpec.it)

12/16



Stima sintetica comparativa parametrica:

Attenendosi a quanto richiesto, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**8.4 Adeguamenti e correzione della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	€ - 2.450,00
Riduzione dello .....% 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 indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Altri costi: NESSUNO	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.550,00
<b>Arrotondato</b>	<b>€ 46.500,00</b>

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

€ 0,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":** **€ 46.500,00**

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità

Con osservanza

Lozza (VA), 06/03/2023

L'esperto nominato

Arch. Fabio Pevarello  
firmato digitalmente



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

**Allegato “A”**

*verbali di sopralluogo*

**Allegato “B”**

*ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 17/11/2022; copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso Notaio e certificato notarile già presente in fascicolo*

**Allegato “C”**

*ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale*

**Allegato “D”**

*Schemi regolarità urbanistica, Schemi regolarità catastale*

**Allegato “E”**

*istanza di accesso atti edilizi, istanza di accesso atti di condono, ~~copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia o Permesso di Costruire / Concessione Edilizia o Permesso di Costruire in sanatoria con tipi grafici allegati, D.I.A. con tipi grafici, D.I.A. in variante con tipi grafici, dichiarazione di fine lavori, Richiesta Certificato di Agibilità; estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione~~*

**Allegato “F”**

*documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione*

**Allegato “G”**

*Documentazione SITUAZIONE PAGAMENTI CONDOMINIO LA CORTE,*

**Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ**

