

# Tribunale di Varese



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

**206/2021**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.sa Valentina Leggio**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**n.3 lotti**  
**N.1 abitazione - N.2 abitazione - N.3 accessorio**

ESPERTO DELLA STIMA  
**GEOM. VINCENZO LOMBARDO**  
Mail: [info@studiotecnicolombardo.it](mailto:info@studiotecnicolombardo.it)  
Pec: [vincenzo.lombardo@geopec.it](mailto:vincenzo.lombardo@geopec.it)

## **INDICE SINTETICO**

### **1. IDENTIFICAZIONE LOTTI**

- 1.1 LOTTO 1
- 1.2 LOTTO 2
- 1.3 LOTTO 3

### **2. STATO DI POSSESSO**

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO**

### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

- 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE**

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7. PRATICHE EDILIZIE**

### **8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

- 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 8.2 CONFORMITA' LOTTO 2
- 8.3 CONFORMITA' LOTTO 3

### **9. DESCRIZIONE IMMOBILI**

- 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 8.2 CONFORMITA' LOTTO 2
- 8.3 CONFORMITA' LOTTO 3

### **10. VALUTAZIONE LOTTI**

- 10.1 CRITERI DI STIMA
- 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
- 10.3 VALUTAZIONE LOTTO 1
- 10.3 VALUTAZIONE LOTTO 2
- 10.3 VALUTAZIONE LOTTO 3

### **11. RIASSUNTO VALUTAZIONE**

- 11.1 LOTTO 1
- 11.2 LOTTO 2
- 11.3 LOTTO 3

<b>1</b>	<p><b>ABITAZIONE</b>  <b>Dati Catastali</b>  <b>Bene:</b> Via XXIV maggio n.15 – Cuveglio (Va) - 21030  <b>Lotto:</b> 1  <b>Categoria:</b> Abitazioni [A/4]  <b>Dati Catastali:</b> Sezione CU, foglio 5, particella 3249, sub 501 – 502 - 503  <b>Possesso:</b> Al momento del sopralluogo l'immobile era libero  <b>Accessibilità</b> dell'immobile ai soggetti diversamente abili: <b>NO</b>  <b>Creditore Procedente:</b>  <b>Creditori iscritti:</b> <b>NESSUNO</b>  <b>Comproprietari non esegutati:</b> <b>Presenti</b>  <b>Misure Penali:</b> nulla risultante dai RR.II.  <b>Continuità delle trascrizioni:</b> si</p>
<b>2</b>	<p><b>ABITAZIONE</b>  <b>Dati Catastali</b>  <b>Bene:</b> Via Battaglia San Martino n.65 – Cuveglio (Va) - 21030  <b>Lotto:</b> 2  <b>Categoria:</b> Abitazioni [A/3]  <b>Dati Catastali:</b> Sezione CU, foglio 5, particella 2367, sub 502    <b>Categoria:</b> Autorimessa [C/6]  <b>Dati Catastali:</b> Sezione CU, foglio 5, particella 2367, sub 2    <b>Possesso:</b> Al momento del sopralluogo l'immobile era libero  <b>Accessibilità</b> dell'immobile ai soggetti diversamente abili: <b>NO</b>  <b>Creditore Procedente:</b>  <b>Creditori iscritti:</b> <b>NESSUNO</b>  <b>Comproprietari non esegutati:</b> <b>Presenti</b>  <b>Misure Penali:</b> nulla risultante dai RR.II.  <b>Continuità delle trascrizioni:</b> si</p>
<b>3</b>	<p><b>LOCALA DI DEPOSITO</b>  <b>Dati Catastali</b>  <b>Bene:</b> Via Dalmazio Birago – Cuveglio (Va) - 21030  <b>Lotto:</b> 3  <b>Categoria:</b> Magazzini/deposito [C/2]  <b>Dati Catastali:</b> Sezione VE, foglio 5, particella 3319  <b>Possesso:</b> Al momento del sopralluogo l'immobile era libero  <b>Accessibilità</b> dell'immobile ai soggetti diversamente abili: <b>NO</b>  <b>Creditore Procedente:</b>  <b>Creditori iscritti:</b> <b>NESSUNO</b>  <b>Comproprietari non esegutati:</b> <b>Presenti</b>  <b>Misure Penali:</b> nulla risultante dai RR.II.  <b>Continuità delle trascrizioni:</b> si</p>

## 1. IDENTIFICAZIONE LOTTI

### Premessa:

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

Bene in Cuveglio  
Lotto 1  
Via XXIV maggio n.15 – Cuveglio (Va) – 21030

### LOTTO 1.1

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

*Il lotto è composto da tre unità a destinazione residenziale la cui singolarità e consistenza veniva modificata in seguito ad atto di aggiornamento catastale del 12/01/2009. Non avendo trovato riscontro urbanistico con l'accesso agli atti comunali di tale operazione si è proceduto alla ricerca storica della documentazione catastale al fine di attestarne la passata consistenza (art.9-bis Dpr 380/01). Tale ricerca ha dato esito positivo in quanto è stata estratta la primaria rappresentazione catastale dell'immobile datata 05/06/2006 la quale rappresentava l'immobile come un unico corpo. Si è deciso pertanto di considerarlo come un unico lotto anche in virtù del fatto che all'attuale stato risulta impossibile la vendita dei lotti singolarmente a causa del crollo parziale dei solai interni di delimitazione dei piani.*

*L'immobile è raggiungibile tramite la percorrenza di via XXIV maggio al civico 15 e tramite il cortile retrostante al civico 2 di via del pozzo.*

#### **Abitazione [A/4] sub. 501-502-503; sito in Via XXIV maggio n.15 – Cuveglio (Va)**

Abitazione su tre livelli e doppio accesso da corte e via principale. Dispone per i piani primo e secondo di un piccolo balcone di proprietà su cui grava il diritto di passo delle abitazioni limitrofe. La disposizione interna riportata graficamente corrisponde parzialmente al reale ma le opere eseguite in difformità ed il crollo interno che l'abitazione ha subito ne rende impossibile l'esatta identificazione. Totalmente assenti finiture e rivestimenti interni così come peculiarità di pregio.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- **titolare del diritto di proprietà per 1/1**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

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

**intestazione:**

- Proprietà per 1/1.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

**Comune di CUVEGLIO (Va)**

**Abitazione: Sez. CU Fg.5 Mapp. 3249 sub 501 - Cat A/4** - classe 6, consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 65 mq - rendita € 108.46 – Via XXIV maggio snc piano: T.

**Abitazione: Sez. CU Fg.5 Mapp. 3249 sub 502 - Cat A/4** - classe 6, consistenza 4 vani – sup. catastale totale 60 mq - rendita € 123.95 – Via XXIV maggio snc piano: 1.

**Abitazione: Sez. CU Fg.5 Mapp. 3249 sub 503 - Cat A/4** - classe 6, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 50 mq, - rendita € 92.96 – Via XXIV maggio snc piano: 2.

**Dati derivanti da:**

- Atto pubblico del 21/12/2006 rep. 34809 trascritto il 28/12/2006 redatto dal notaio CANDILORO VITO in CUVEGLIO

**Coerenze del lotto come da scheda:**

L'edificio risulta insito nella corte di cui è parte, con affaccio sulla strada comunale, via XXIV maggio a EST, in aderenza per i lati NORTH e SOUTH mentre il lato OVEST prospetta sulla parte comune della corte.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Catastalmente risulta **difforme** alla rappresentazione catastale in atti presentata in data 12/01/2009 dal geom. Cinquarla Damiano (Allegato 01).

## LOTTO 1.2

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Il lotto in oggetto, composto da un'abitazione residenziale e dal garage annesso, è inserito in un'abitazione residenziale di due livelli fuori terra e del quale comprende interamente il piano al livello terreno. Attualmente in corso di completa ristrutturazione risulta totalmente differente rispetto alla rappresentazione grafica

*L'immobile è raggiungibile tramite la percorrenza di via Battaglia San Martino al civico 65.*

**Abitazione [A/3] sub. 502-2; sito in Via battaglia san martino n.65 – Cuveglio (Va)**

Trattasi di appartamento al piano terra di un edificio bifamiliare sito al civico 65 di via battaglia san Martino. Ripartito, in concessione edilizia e in scheda catastale, in soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera. Allo stesso piano è presente, almeno catastalmente, il box al sub 2. L'immobile ora risulta fortemente trasformato dall'intervento in corso, sono infatti stati demoliti i muri divisorii con le parti comuni creando un ambiente unico e con la chiusura della basculante del garage si è andati ad eliminare il box, annettendolo di fatto all'abitazione.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Pignoramento:** quota di 1/1 dell'usufrutto della

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

**Comune di CUVEGLIO (Va)**

**Abitazione: Sez. CU Fg.5 Mapp. 2367 sub 502 - Cat A/3** - classe 7, consistenza 2,5 vani – sup. catastale totale 39 mq - rendita € 180.76 – Via battaglia san martino n.65 piano: T.

**Abitazione: Sez. CU Fg.5 Mapp. 2367 sub 2 - Cat C/6** - classe 1, consistenza 10mq – sup. catastale totale 13 mq - rendita € 10.85 – Via battaglia san martino n.65 piano: T.

**Dati derivanti da:**

- Atto pubblico del 04/05/2017 rep. 45673 trascritto il 10/05/2017 redatto dal notaio CANDILORO VITO in CUVEGLIO

**Coerenze del lotto come da scheda:**

Per tutti i lati l'abitazione prospetta sul giardino circostante l'edificio, in comune con l'abitazione al piano primo

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Catastalmente risulta **difforme** alla rappresentazione catastale in atti presentata in data 30/11/2016 dal geom. Della flora Simone (Allegato 02).

## LOTTO 1.3

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Questo lotto comprende un accessorio a destinazione magazzino/deposito sito nel centro storico della frazione di Vergobbio in via Dalmazio Birago. Non identificato da numero civico è sito all'altezza del civico 17 è raggiungibile dal terzo cortile sul lato destro della via. La consistenza dell'immobile è differente rispetto all'unica situazione reperita ovvero la scheda catastale del 20/04/2007. La ristrutturazione al quale sembra stato sottoposto ne ha variato dimensioni e consistenza al punto da renderlo difficilmente distinguibile nel contesto in cui è inserito.

**Deposito [C/2] mapp. 3319; sito in Via Dalmazio Birago n.ND – Cuveglia (Va)**

Catastalmente rappresentato come deposito su due livelli e tetto a due falde, durante il sopralluogo è stato rilevato un edificio differente senza accesso diretto e inglobato nell'edificio adiacente.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **titolare del diritto di proprietà per 1/1**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

- Proprietà per 1/1.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

**Comune di CUVEGLIO (Va)**

**Abitazione: Sez. VE Fg.5 Mapp. 3319 - Cat C/2** - classe 4, consistenza 30mq- sup. catastale totale 23 mq - rendita € 40.28 – Via Dalmazio Birago.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Catastalmente risulta **difforme** alla rappresentazione catastale in atti presentata in data 20/04/2007 dal geom. De Tomasi Sergio (Allegato 03).

**1. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 01-02-03**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 04 maggio 2022 ad ore 10.30. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo la sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria degli immobili.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 16).

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:**

**Caratteristiche zona:**

Il lotto 1, così come il lotto 3, sono posti in zona centro storico rispetto al nucleo del comune, anche se la modesta dimensione del centro abitato le colloca prossime al centro. Il lotto 2 è sito in zona centrale essendo locato ad un centinaio di metri dal palazzo comunale. L'ambito generale è quasi completamente residenziale e sulla strada statale che attraversa la località sono poste svariate attività commerciali e servizi primari e secondari.

**Area urbanistica:**

Centrale a destinazione residenziale.

**Principali collegamenti pubblici:**

In vicinanza dell'abitazione scorre la strada statale ss394 arteria di collegamento principale che attraversa tutta la Valcuvia e collega la città di Varese al confine di stato.

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi primari e secondari raggiungibili nel raggio di pochi chilometri.

### 3. 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 25/05/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

#### a. 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuno
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*  
Nessuna

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

#### LOTTO 1 – Abitazione via XXIV aprile

##### i. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** ISCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 1531 Registro Generale 10194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 10438 del 18/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

##### ii. Pignoramenti:

**Pignoramento:** TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 14725 Registro Generale 20904 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1767 del 17/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*(all. 07: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 25.05.2022)*

#### LOTTO 2 – Abitazione via battaglia san Martino n.65

##### i. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** ISCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 1531 Registro Generale 10194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 10438 del 18/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

##### ii. Pignoramenti:

**Pignoramento:** TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 14725 Registro Generale 20904 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1767 del 17/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(all. 08: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 25.05.2022)

---

### LOTTO 3 – Deposito via Dalmazio Birago

#### i. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** ISCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 1531 Registro Generale 10194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 10438 del 18/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

#### ii. Pignoramenti:

**Pignoramento:** TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 14725 Registro Generale 20904 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1767 del 17/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(all. 09: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 25.05.2022)

---

**L'importo del pignoramento iscritto è di 133'091.62 € notificato all'esecutata alla data del 29/06/2021**

---

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 1

**Area comune di proprietà:** Diritto di passo per abitazione adiacenti su balcone di proprietà.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non reperita.

**Spese condominiali di gestione:** Non rilevate.

### Lotto 2

**Area comune di proprietà:** Giardino circostante l'abitazione in comproprietà con appartamento soprastante.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Reperita n. 1206200001517

**Spese condominiali di gestione:** Non rilevate.

### Lotto 3

**Area comune di proprietà:** Non rilevate

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non reperita.

**Spese condominiali di gestione:** Non rilevate.

---

## **5. 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 23/05/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:*

### **Lotto 1**

#### **Attuali proprietari:**

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato tramite atto pubblico di compravendita del 21/12/2006 rogante CANDILORO VITO rep. 34809 dai sig.ri ' la proprietà di 1/1.

#### **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Ai sig.ri era pervenuta la quota di possesso in forza di sentenza del tribunale di Varese, sezione di Gavirate, depositata in data 23 luglio 1998 numero 43/98, registrata a Gavirate in data 18 giugno 1999 al numero 2702 serie IV, trascritta a Varese con nota in data 22 ottobre 2001 ai numeri 17043/11098

**Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 01 – visura storica)**

### **Lotto 2**

#### **Attuali proprietari:**

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato tramite atto pubblico di compravendita del 04/05/2017 rogante CANDILORO VITO rep. 45673 dai sig. [REDACTED] [REDACTED] la proprietà di 1/2 della quota di usufrutto vitalizio.

#### **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Al sig. [REDACTED] [REDACTED] la proprietà era pervenuta in morte della sig.ra del 30/01/2008 con successione del 01 giugno 2016 registrata al numero 757/9990 **Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 02 – visura storica)**

### **Lotto 3**

#### **Attuali proprietari:**

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato tramite atto pubblico di compravendita del 11/12/2007 rogante CANDILORO VITO rep. 36036 dalla signora [REDACTED] [REDACTED] la proprietà di 1/1.

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Alla signora [REDACTED] [REDACTED] la proprietà di 1/1 era pervenuta da atto di compravendita autenticato dal notaio Luciano Zito in data 3 ottobre 1971 numero 107832 di repertorio, registrato a Gavirate in data 14 ottobre 1971 al numero 5989 serie 2, trascritto a Varese con nota in data 26 ottobre 1971 ai numeri 9937/8631

**Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 03 – visura storica)**

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

Lo scrivente ha effettuato la richiesta presso i pubblici uffici per la verifica delle pratiche edilizie presenti sull'immobile. In data 17/06/2022 si è eseguito l'accesso agli atti nel quale non sono state trovate pratiche edilizie sugli immobili compresi nel lotto 1, mentre sono state reperite le pratiche depositate sull'immobile al lotto 2 e al lotto 3 che qui sotto vengono riportate.

Lotto 2

- o SCIA per rifacimento scala esterna prot. 4767 del 22/04/2020 n.20/2020
- o Variante SCIA per rifacimento scala esterna del 08/09/2021 n.89/2021

Lotto 3

- o Nulla osta a costruire per il rifacimento e risanamento di un muro divisorio prot. 1117 del 10/09/1975 n. 33/1975

Le pratiche sopracitate sono riportate nell'allegato 14 e nell'allegato 15

**7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE****7.1 – LOTTO 1**

Alla data del sopralluogo (04.05.2022) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **Catastalmente** reperito. Anche se le sagome e le aperture esterne corrispondono alle schede reperite lo stato di degrado interno, dovuto anche ai crolli strutturali accaduti, ne modificano la conformazione interna, non si ritiene pertanto conforme l'immobile alla rappresentazione catastale.

La situazione **urbanistica** non è presente presso i pubblici uffici, viene pertanto ritenuta a tale fine, la rappresentazione catastale presente come da art. 9-bis del Dpr 380/01. Questo implica quindi la **DIFFORMITA'** dell'immobile anche sotto il punto di vista urbanistico.

**7.2 – LOTTO 2**

Alla data del sopralluogo (04.05.2022) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **Catastalmente** reperito. Essendo iniziati presso l'immobile lavori di ristrutturazione, le geometrie interne ed esterne sono variate rispetto alla situazione rappresentata e pertanto non si ritiene l'immobile catastalmente conforme.

**Urbanisticamente** si confronta quanto rilevato con l'ultima pratica edilizia agli atti, ovvero la Variante SCIA per rifacimento scala esterna del 08/09/2021 n.89/2021. Questa andava a modificare solamente la scala di collegamento al piano superiore ma non variava le distribuzioni interne dei locali. Durante il rilievo si è notato che, rispetto a quello che la pratica riporta l'interno dell'abitazione è stata variato con la creazione e lo spostamento di alcuni muri divisorii oltre alla modifica di aperture esterne e l'inglobamento delle parti comuni e del box nell'unità stessa. Si ritiene pertanto **NON CONFORME** la situazione agli atti.

### **7.3 – LOTTO 3**

Alla data del sopralluogo (04.05.2022) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **Catastralmente** reperito. L'immobile rilevato è del tutto diverso rispetto alla rappresentazione agli atti e pertanto non si ritiene conforme

Urbanisticamente non sono state ritrovate pratiche attestanti la coesistenza dell'immobile. Il nulla osta a costruire reperito non riportava rappresentazione grafica dell'immobile ma solo un permesso per eseguire i lavori. In virtù dell'art.9-bis del Dpr 380/01 si ritiene pertanto la documentazione catastale come equivalente a quella urbanistica e pertanto **DIFFORME** rispetto alla realtà.

## **COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA**

### **LOTTO 1**

Per la correzione della situazione urbanistica e catastale di questi immobili vengono stimati circa **8'000,00 €** di spese comprendenti: il nuovo accorpamento catastale da eseguirsi al fine di riportare la situazione al suo stato legittimo e la pratica edilizia di sanatoria edilizia per conformare le opere difformi rilevate, il tutto comprensivo di sanzioni, diritti, bolli e prestazioni professionali.

### **LOTTO 2**

Per la correzione della situazione urbanistica e catastale di questi immobili vengono stimati circa **4'000,00 €** di spese comprendenti: la sanatoria edilizia per le opere eseguite in difformità dal titolo depositato e il conseguente rifacimento della planimetria catastale.

Lavori ed interventi sono stimati visivamente, per una specifica stima dei costi e lavorazioni si dovrà, in fase di redazione della pratica, confrontarsi con l'ufficio tecnico comunale.

### **LOTTO 3**

Questo immobile risulta difforme in modo significativo rispetto alla rappresentazione reperita, la stima dei costi di correzione, definita in **6'000,00 €**, è da considerarsi comprensiva di sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale. La stima effettuata, seppur attendibile e veritiera, potrebbe essere modificata in fase di istruttoria della pratica a causa del probabile aumento di volume che l'immobile, almeno visivamente, sembra aver subito.

### **Azzonamento PGT:**

Gli immobili al **lotto 1** e al **lotto 3** risultano azzonati come Tessuto storico anche 1942 mentre l'abitazione al **lotto 2** risulta azzonata come tessuto consolidato della diffusione. Tali indicazioni sono riscontrabili nella tavola Ddp 19 del documento di piano del PGT vigente

## 8. DESCRIZIONE IMMOBILI

### 8.1 - Lotto 1

#### DESCRIZIONE:

Trattasi di tre unità a destinazione residenziali in un contesto cortilizio con affaccio ed ingresso anche da strada pubblica, via XXIV maggio. L'immobile, originariamente composto in una singola unità, è stato successivamente frazionato in tre abitazioni distinte, senza però effettuare le opportune pratiche urbanistiche. Si è deciso in virtù di questo fatto di considerare il frazionamento del 12/01/2009 come difformità e imputare l'edificio come lotto unico.

Esternamente l'immobile si presenta senza una vera e propria finitura, sia per quanto riguarda il prospetto su strada pubblica sia per il prospetto sul cortile interno. Sono infatti ben visibili i mattoni e i sassi che ne compongono la struttura portante. I portoni d'accesso sono in legno e le finestre rotte e malmesse sono in legno con singolo vetro. L'intero edificio è privo di riscaldamento ed i solai, in legno, sono pericolanti e parzialmente crollati, impedendo di conseguenza l'accesso all'intera unità. Internamente diviso in tre piani non direttamente collegati, non presenta una vera e propria definizione di destinazione dei locali. Da segnalare il crollo del solaio di parte dell'abitazione che ha coinvolto tutti e tre i piani dell'edificio creando una notevole quantità di macerie al piano terra. L'unico punto di collegamento dei vari piani è il ballatoio esterno, di proprietà ma con diritto di passo a favore di terzi, accessibile tramite scala e loggia comune nel cortile retrostante.

Vedi relazione fotografica ([allegato 04](#))

<p><b>Esterni:</b>  <u>Pareti:</u>            Rustiche  <u>Pavimenti:</u>            Non presenti  <u>Rivestimenti:</u>            Esterni non presenti  <u>Infissi:</u>            Legno.  <b>Interni:</b>  <u>Pareti:</u>            Intonacate ma danneggiate  <u>Pavimenti:</u>            Danneggiati e in parte rustici  <u>Rivestimenti:</u>            Non presenti.  <u>Infissi:</u>            Legno</p>	<p><b>Impianti:</b>  <u>Elettrico:</u>            Assente  <u>Idrraulico:</u>            Assente  <u>Riscaldamento:</u>            Assente  <u>Raffrescamento:</u>            Assente  <u>Allarme:</u>            Assente  <u>Tv:</u>            Assente  <b>Altro:</b></p>
--	---

**8.2 - Lotto 2****DESCRIZIONE:**

Questo lotto, comprendente un'unità residenziale in un edificio bifamiliare con giardino comune e box presenta caratteristiche differenti rispetto alle rappresentazioni catastali ed urbanistiche reperite. Sullo stesso sono infatti in corso evidenti opere di ristrutturazione interna ed esterna, differenti dallo stato autorizzato con la pratica edilizia reperita. I tavolati divisorii interni sono del tutto differenti rispetto alla rappresentazione e nella fase di lavori in cui l'immobile versa è difficile distinguere le ipotetiche destinazioni assegnabili ai nuovi locali. Evidenti sono le chiusure del loggiato antistante il precedente ingresso, con conseguente recupero di spazio e volumetria, e la chiusura del portone del box, catastalmente ed urbanisticamente rappresentato ma ora sostituito con una finestra. È riscontrabile anche la creazione di nuove aperture nel lato sud, così come nel lato est. Sono state eseguite opere anche nel giardino comune le quali non vengono riportate in nessuna rappresentazione e pertanto non considerabili oggetto di concessione. Finiture, impianti e pavimenti non sono presenti così come assenti tutti i serramenti e le porte. Si precisa che l'unità ora rilevata ingloba anche spazi identificati comuni in scheda catastale come anche il box, senza che questi spazi fossero annessi con opportuna pratica all'unità. Questa violazione del diritto di proprietà siano state legittimamente riassegnate con atto notarile. Questa difformità richiede l'obbligo di ripristino al fine di sanare l'immobile.

Vedi relazione fotografica ([allegato 04](#))

<p><b>Esterni:</b>  <u>Pareti:</u>            Intonacate ma danneggiate  <u>Pavimenti:</u>            Non presenti  <u>Rivestimenti:</u>            Esterni non presenti  <u>Infissi:</u>            Assenti.  <b>Interni:</b>  <u>Pareti:</u>            Rustico  <u>Pavimenti:</u>            Non presenti  <u>Rivestimenti:</u>            Non presenti.  <u>Infissi:</u>            Assenti</p>	<p><b>Impianti:</b>  <u>Elettrico:</u>            Assente  <u>Idrraulico:</u>            Assente  <u>Riscaldamento:</u>            Assente  <u>Raffrescamento:</u>            Assente  <u>Allarme:</u>            Assente  <u>Tv:</u>            Assente  <b>Altro:</b></p>
---	---

**8.3 - Lotto 3****DESCRIZIONE:**

Durante il sopralluogo di questo lotto non si è riusciti ad identificarne la consistenza in quanto esso è diventato corpo unico con i limitrofi e sono stati variati gli interventi che lo hanno reso difforme. Non sono state reperite pratiche edilizie che ne hanno giustificato la modifica di consistenza pertanto l'unica rappresentazione dell'immobile è quella catastale dove vengono riportati solamente due piani rispetto ai tre presenti. Non si è potuti accedere all'unità in quanto l'ingresso, graficamente rappresentato è diventato una finestra con inferriata e pertanto tale descrizione è data solamente dall'analisi esteriore dell'unità. Vedendo lo stato in cui versa l'immobile non vengono rilevati impianti e peculiarità significative per la valutazione. Vedi relazione fotografica (allegato 04)

<p><b>Esterni:</b>  <u>Pareti:</u>          Intonacate ma danneggiate  <u>Pavimenti:</u>          Non presenti  <u>Rivestimenti:</u>          Esterni non presenti  <u>Infissi:</u>          Assenti.  <b>Interni:</b>  <u>Pareti:</u>          Rustico  <u>Pavimenti:</u>          Non presenti  <u>Rivestimenti:</u>          Non presenti.  <u>Infissi:</u>          Assenti</p>	<p><b>Impianti:</b>  <u>Elettrico:</u>          Assente  <u>Idrraulico:</u>          Assente  <u>Riscaldamento:</u>          Assente  <u>Raffrescamento:</u>          Assente  <u>Allarme:</u>          Assente  <u>Tv:</u>          Assente  <b>Altro:</b></p>
---	---

## 10. VALUTAZIONE LOTTI:

### 10.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.

### 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – mercato immobiliare online
  - Valori O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro 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.

### 10.3 VALUTAZIONE LOTTI

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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:

#### METODO DI CALCOLO:

Sono stati presi in considerazione immobili adibiti a residenza in vendita nella stessa zona e con le stesse caratteristiche e inserimento dell'oggetto di valutazione. La specifica esaustiva del calcolo viene interamente riportata nell'allegato 10 – Lotto 1; allegato 11 – Lotto 2; allegato 12 – Lotto 3.

#### 10.3.1 - LOTTO 1

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
SUPERFICIE PRINCIPALE SUB.501	64,83	100%	64,83
SUPERFICIE PRINCIPALE SUB.502	56,90	100%	56,90
SUPERFICIE PRINCIPALE SUB.503	56,90	100%	56,90
BALCONE SUB. 502	10,34	30%	3,10
BALCONE SUB. 503	7,29	30%	2,19
<b>TOTALE</b>	<b>196,26</b>		<b>183,92</b>

\* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%  
 \*\* L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE SUB.501	64,83	64,83	348,24 €	22 576,13 €
SUPERFICIE PRINCIPALE SUB.502	56,90	56,90	348,24 €	19 814,62 €
SUPERFICIE PRINCIPALE SUB.503	56,90	56,90	348,24 €	19 814,62 €
BALCONE SUB. 502	3,10	10,34	104,47 €	1 080,23 €
BALCONE SUB. 503	2,19	7,29	104,47 €	761,59 €
<b>TOTALE</b>	<b>183,92</b>	<b>196,26</b>		<b>64 047,19 €</b>

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

**64'047,19 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	3'202,36 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	2'000,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	8'000,00 €

#### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

50'844,83 €  
**Arrot. 50.850.00 €**

**10.3.2 - LOTTO 2**

<b>SUPERFICI LOTTO</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE REALE</b>	<b>INDICE**</b>	<b>SUPERFICIE COMM.</b>
SUPERFICIE PRINCIPALE	39,11	100%	39,11
PARTI COMUNI	14,95	50%	7,47
GIARDINO*	215,00	10%	3,91
BOX AUTO	13,00	2%	3,52
		50%	6,50
<b>TOTALE</b>	<b>282,06</b>		<b>60,51</b>

\* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%  
 \*\* L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

<b>RIPARTIZIONE VALORE</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. COMM.</b>	<b>SUP. REALE in Mq</b>	<b>€/Mq</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
SUPERFICIE PRINCIPALE	39,11	39,11	776,72 €	30 377,41 €
PARTI COMUNI	7,47	14,95	388,36 €	5 804,02 €
GIARDINO*	3,91	39,11	77,67 €	3 037,74 €
GIARDINO ECCEDENTE	3,52	175,89	15,53 €	2 732,34 €
BOX AUTO	6,50	13,00	388,36 €	5 048,66 €
<b>TOTALE</b>	<b>67,98</b>	<b>297,00</b>		<b>47 000,17 €</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO****47'000,17 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	2'350,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	4'000,00 €

**Valore del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

40'650,17 €

**Arrot. 40.650.00 €****Ripartizione valore per quote:**

<b>SOGGETTO</b>	<b>DIRITTO</b>	<b>ETA'</b>	<b>QUOTA</b>
	Usufrutto	64-66	1/2
	Nuda proprietà		1/1
	Usufrutto	67-69	1/2

<b>RIPARTITI PER LA QUOTA DI PROPRIETA' IN:</b>	<b>QUOTA</b>	<b>VALORE QUOTA</b>
	Usufrutto	<b>5 081,25 €</b>
	Nuda proprietà	<b>30 995,63 €</b>
	Usufrutto	<b>4 573,13 €</b>

Prezzo base d'asta del lotto per la quota di Usufrutto della sig.ra

:

**5.081,25 €**

**10.3.3 - LOTTO 3**

<b>SUPERFICI LOTTO</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE REALE</b>	<b>INDICE**</b>	<b>SUPERFICIE COMM.</b>
DEPOSITO	30,00	50%	15,00
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>		<b>15,00</b>

\* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%  
 \*\* L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

<b>RIPARTIZIONE VALORE</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. COMM.</b>	<b>SUP. REALE in Mq</b>	<b>€/Mq</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
DEPOSITO	15,00	30,00	501,11 €	15 033,24 €
<b>TOTALE</b>	<b>15,00</b>	<b>30,00</b>		<b>15 033,24 €</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO****15'033,24 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	751,66 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	6'000,00 €

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

8'281,58 €  
**Arrot. 8.285,00 €**

**11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA****11.1 - Lotto 1**

Valore lotto 1 – Abitazione rustica:	64'047,19 €
Superficie commerciale lotto 1	183,92 mq
Adeguamenti e correzioni della stima	-13'202,36 €

**VALORE TOTALE LOTTO 1 – arrotondato****50.850,00 €****11.2 - Lotto 2**

Valore lotto 2 – Abitazione e box:	47'000,17 €
Superficie commerciale lotto 2	282,06 mq
Adeguamenti e correzioni della stima	-6'350,00 €
Valore complessivo immobile stimato – arrotondato	40'650,00 €

**VALORE TOTALE LOTTO 2 – Ripartizione stima per quota pignorata – 1/2 usufrutto****5.081,25 €**

**11.2 - Lotto 3**

Valore lotto 3 – Deposito:	15'033,24 €
Superficie commerciale lotto 3	15,00 mq
Adeguamenti e correzioni della stima	-6'751,66 €
Valore complessivo immobile stimato – arrotondato	8'285,00 €

**VALORE TOTALE LOTTO 3 – arrotondato****8.285,00 €**

Quanto sopra, il sottoscritto, ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Tradate, 07/07/2022



La seguente relazione è composta da 20 pagine e 17 allegati qua riassunti:

- 01 – Catasto lotto 1 - Schede, visura storica e estratti
- 02 – Catasto lotto 2 - Schede, visura storica e estratti
- 03 – Catasto lotto 2 - Schede, visura storica e estratti
- 04 – Lotto 1 - Relazione fotografica
- 05 – Lotto 2 - Relazione fotografica
- 06 - Lotto 3 - Relazione fotografica
- 07 - Lotto 1 - Ispezione ipotecaria e atto d'acquisto
- 08 - Lotto 2 - Ispezione ipotecaria e atto d'acquisto e APE
- 09 - Lotto 3 - Ispezione ipotecaria e atto d'acquisto
- 10 - Lotto 1 - Scheda valutazione
- 11 - Lotto 2 - Scheda valutazione
- 12 - Lotto 3 - Scheda valutazione
- 13 - Certificato di residenza e stato civile
- 14 - Lotto 2 - Accesso atti
- 15 - Lotto 3 - Accesso atti
- 16 - Verbale sopralluogo
- 17 – Visura per soggetto sig.ra