

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

Creditore iscritto intervenuto:

[REDACTED]

Creditore iscritto non intervenuto:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2022**

Giudice Delle Esecuzioni:  
**DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**UNITA' AD USO COLLEGIO CON ANNESSE AREE  
PERTINENZIALI**

**BREZZO DI BEDERO – VIA MONTE GRAPPA  
(EX VIA CANONICA)**

Giuramento	21/09/2022
Termine	31/12/2022
Udienza	01/02/2023

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### UNITA' 1

**Bene:** Via Monte Grappa 6 – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme [B/1]

**Dati Catastali:**

NCEU: foglio 4, particella 1598

NCT: Foglio 9 particella 1598 ente urbano

Foglio 9 particella 1599 ente urbano

Foglio 9 particella 1604 ente urbano

#### . UNITA' 2

**Bene:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** terreni – Seminativo Arborato

**Dati Catastali:**

NCT: Foglio 9 particella 2510

#### . UNITA' 3

**Bene:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Categoria:** terreni – Prato arborato

**Dati Catastali:**

NCT: Foglio 9 particella 2598

#### . UNITA' 4

**Bene:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** D

**Categoria:** terreni – Prato arborato

**Dati Catastali:**

NCT: Foglio 9 particella 2599

### 2 Possesso

#### . UNITA' 1

**Bene:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme [B/1]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato in forza di [REDACTED].

#### . UNITA' 2 – UNITA' 3 – UNITA' 4

**Bene:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** B – C - D

**Categoria:** terreni – Seminativo Arborato (UNITA' 2) – Prato arborato (UNITA' 3 – 4)

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato in forza di [REDACTED].

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

**UNITA' 1**

**Bene:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: unicamente al piano terra, per accedere ai piani superiori sono presenti corpi scale non dotati di servoscala

**4. Creditori Iscritti**

**Beni:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED].

**Creditori Iscritti intervenuti:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti non intervenuti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari non esegutati**

**Beni:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B – C - D

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monte Grappa – 21010 Brezzo di Bedero

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B – C - D

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Beni in BREZZO DI BEDERO (VA)**

**Lotto 001**

Via Monte Grappa 6 - 21010

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

**LOTTO 001**

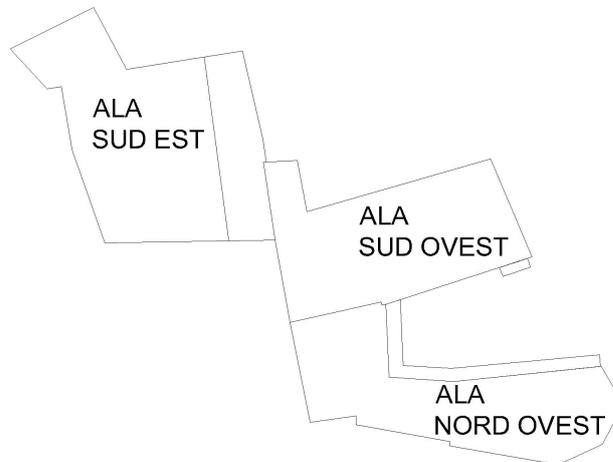
**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- Trattasi di compendio immobiliare articolati su più livelli e frutto dell'accorpamento di più corpi di fabbrica e di interventi di ampliamento succedutisi nel corso del tempo, originariamente sede di un convento/convitto risalente verosimilmente al XV-XVII secolo in zona periferica panoramica del comune di Brezzo di Bedero in discreto stato di manutenzione generale. Attigui a tale corpo di fabbrica sono situati i terreni facenti parte del lotto, terreni caratterizzati da declivi verso valle e verso le circostanti vie di comunicazione.

**Identificativo corpo: A – LOTTO 001**

**Unità attualmente parzialmente in disuso ad uso convitto- collegio-convento**

L'edificio per la sua conformazione può essere suddiviso in tre macro aree tra loro comunicanti così articolate:



- ALA SUD EST (tutti i piani sono tra loro collegati da scala interna):
  - Piano interrato: cantina
  - Piano terra, ampi ambienti tra loro comunicanti con presenza di un ambiente cucina, un ambiente soggiorno ed una vecchia cappella con affaccio sull'area dell'ingresso a tutto lo stabile;
  - Piano primo: locali openspace, piccole stanzette originariamente destinate a camere singole dei monaci;
  - Piano secondo: Locali openspace recentemente ristrutturati (opere del 2006) con bagni e zona archivio (il piano secondo non è accessibile da scala interna ma unicamente da scala comune con le altre ali.
- ALA SUD OVEST (tutti i piani sono tra loro collegati da scala interna):

- Piano interrato: cantine con accesso sul cortile comune, locale tecnico (caldaia), altri ambienti vuoti, scala interna di collegamento tra tutti i piani.
  - Piano terra, ampi ambienti tra loro comunicanti su un secondo disimpegno che si affaccia sull'area dell'ingresso a tutto lo stabile, scala di collegamento a tutti i piani;
  - Piano primo: piccole stanzette originariamente destinate a camere singole dei monaci e delle suore, bagni;
  - Piano secondo: zone servizi igienici e sottotetto non accessibile.
- ALA NORD OVEST (tutti i piani sono tra loro collegati da scala interna):
- Piano interrato: cantine con accesso sul cortile comune, locale tecnico (caldaia), altri ambienti vuoti, zona ingresso carraio al cortile comune da strada secondaria realizzata con pratica edilizia dell'anno 2000 (Allegato 6) .
  - Piano terra, appartamento del custode con partizioni diverse rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale e così articolato: ingresso dall'ala SUD est, disimpegno, 2 camere, soggiorno, disimpegno, cucina, 2 ulteriori camere, 2 bagni ;
  - Piano primo: locali openspace, tra loro comunicanti;
  - Piano secondo: sottotetto accessibile.

**Descrizione:**

**UNITA' 1**

**Comune di Brezzo di Bedero:**

**Unità ad uso convitto/convento: Fg.4, Mapp. 1598 - Cat B/1, - classe U,** consistenza 6966 m<sup>3</sup> – sup. catastale totale 1758 mq - rendita € 3.597,66 – Via Monte Grappa 6 - piano: T

Enti urbani correlati:

Fg. 9 mappale 1598 qualità: ente urbano superficie are 06 ca 80;

Fg. 9 mappale 1599 qualità: ente urbano superficie are 02 ca 00;

Fg. 9 mappale 1604 qualità: ente urbano superficie are 02 ca 20.

**Quota e tipologia del diritto sull'unità 1– Lotto 001:**

[REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 21/10/2014 pratica n. VA0162379 per variazione di toponomastica;
- variazione toponomastica del 05/03/2004 pratica n. VA0108094 per variazione di toponomastica;
- impianto meccanografico del 30/06/1987;

Si specifica che il corpo di fabbrica rappresentato sulla scheda catastale di



Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo i terreni sono risultati non coltivati e ricchi di vegetazione.

*(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 30/12/1939 estratte dallo scrivente in data 03/11/2022; visure catastali estratte dalla scrivente in data 03/11/2022 ad in data 21/12/2022)*

**2. Compendio immobiliare a destinazione attuale convento/convitto – sito in Via Monte Grappa 6 – Brezzo di Bedero - 21012**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica del comune di Brezzo di Bedero raggiungibile da viabilità secondaria del comune, con strade di stretto calibro, posizionato in zona panoramica a monte del comune. Il compendio immobiliare si articola su più livelli tra loro collegati da due corpi scala interni che si sviluppano dal piano seminterrato al piano secondo (terzo fuori terra). Il compendio è accessibile dalla strada a ciottolato che dalla via Canonica porta alla Collegiata di San Vittore martire e da una scalinata laterale al compendio stesso, zona a traffico limitato.

Il centro del comune di Brezzo di Bedero dista circa 1 km mentre il comune di Luino dista circa 5 km; la città di Varese, collegata a mezzo autobus con fermata lungo la direttrice Luino-Porto Valtravaglia, dista circa 25 km;

La zona circostante è caratterizzata da ampi spazi verdi con sporadici edifici residenziali e gode di splendida vista panoramica sul lago Maggiore con veduta sulla sponda piemontese dello stesso; la zona è edificata con edifici uni-bifamiliari di massimo due piani fuori terra a carattere residenziale con annesse aree a giardino.

Il fabbricato esternamente si presenta in discreto stato di conservazione ed alla vista non necessita di interventi urgenti di manutenzione, mentre internamente risente del fatto che non risulta utilizzato da tempo con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per il suo utilizzo.

**Area urbanistica:**

Area raggiungibile da viabilità secondaria attraverso stare a ridotto calibro caratterizzata da ampi spazi verdi (boschi e prati) con sporadici edifici residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Si sottolinea che l'edificio è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004 n°44 e successive modifiche e integrazioni (vedasi Allegato 5)

**Principali collegamenti pubblici:**

La zona non è collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano da e per i principali comuni limitrofi, se non con fermata a circa 1500 metri dal fabbricato.

**Servizi offerti dalla zona:**

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali e direzionali,

terziarie e sportive e acquatiche, ubicate principalmente nel comune di Luino e Germignaga.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 04/11/2022 alle ore 10:00.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero in buona parte, fatti salvo i beni mobili della proprietà ed occupato unicamente in una porzione del piano terra (ala nord ovest) utilizzata come residenza dal custode del compendio immobiliare.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

*(All. 4: Nota di trascrizione relativa alla assegnazione di casa coniugale)*

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004 n°44 e successive modifiche e integrazioni (vedasi Allegato 5).

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

■ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Apertura di credito Iscritta presso la conservatoria di Varese il ■■■■■ ai nn. ■■■■■ con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio ■■■■■

■■■■■  
■■■■■  
■■■■■  
■■■■■  
■■■■■

Importo capitale ■■■■■

Importo complessivo ■■■■■

Durata anni ■■■■■

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle modalità del calcolo d'interesse ed alla modalità di estinzione anticipata.

**Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo **Iscritta presso la conservatoria di Varese il 07/12/2010 ai nn.**

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio

Importo capitale

Importo complessivo €

Durata anni

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle modalità del calcolo d'interesse ed alla modalità di estinzione anticipata.

✓ **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo **Iscritta presso la conservatoria di Varese il** ai nn.

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio

Importo capitale

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle motivazioni di iscrizione ipotecaria.

**(All. 4: Note di trascrizione relative alle concessioni di mutuo e di ipoteca)**

Si sottolinea che l'originaria ipoteca gravava anche sul mappale 2605 che con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del

**(All. 4: domanda di annotazione con relativo titolo)**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del

[REDACTED]

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

**(all. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 22/04/2022)**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

Non Sono presenti spese condominiali insolute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile unicamente al piano terra, non possibile agli altri piani per presenza di scale interne non dotate di servoscala o presenza di ascensore interno.

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

non costituito condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non risulta dotato di certificazione energetica in corso di validità.

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Dalle pratiche edilizie esaminate presso gli uffici competenti non risulta mai rappresentata una parte del compendio immobiliare, si sottolinea che le schede catastali reperite sono datate 30/12/1939 e che da allora all'interno del compendio è stata fatta qualche piccola modifica interna di cui gli uffici comunali non sono a conoscenza, mentre altre autorizzate con i titoli edilizi di seguito riportati non sono state eseguite. Sarà quindi necessario presentare pratica con rappresentazione grafica corretta dell'interno compendio e nuova scheda catastale con costi indicativi pari a circa 5.000 € comprese le spese per il nuovo accatastamento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, e 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 03/11/2022 ed in data 21/12/2022, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- o La proprietà dell'intero compendio e di tutte le unità facenti parte del lotto in oggetto sono pervenute all'esecutato a mezzo di atto di [REDACTED]

Dagli atti in possesso non si conoscono altri dati circa la provenienza dell'immobile in tempi precedenti.

**Si rimanda agli allegati 1 e 3 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.**  
**(all. 1: copia nota di trascrizione dell'accettazione di donazione; all. 3: Visure catastali)**

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

- o La proprietà dell'intero compendio e di tutte le unità facenti parte del lotto in oggetto sono pervenute all'esecutato a mezzo di atto di donazione del 29/09/1998 n° 87425/13777 dott. Fossati Giuseppe di cui si riportano gli estremi della nota di trascrizione registrata a Milano in data 10/10/1998 ai numeri 13074/8354 dalla Congregazione delle suore orsoline di San Carlo con sede in Milano.

**(all. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: nota di trascrizione atto di donazione del 10/10/1998 )**

- o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici tecnici del comune di Brezzo di Bedero per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto.

- IMMOBILE EDIFICATO IN DATA ANTE 01/09/1967(data presunta XV-XVII secolo come emerge dal documento emesso dal Ministero per i beni e le attività culturali in allegato 5);
- Autorizzazione Edilizia 62/00 del 29/11/2000 prot. 2081 con relativo provvedimento di autorizzazione edilizia;
- Denuncia di inizio attività prot. 1511 pratica n°97-2006 del 11/05/2006;
- SCIA del 02/03/2012 prot. 528 pratica n°14-2012.

**(allegato 6: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Brezzo di Bedero completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Brezzo di Bedero).**

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (04/11/2022) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e non conforme alle pratiche edilizia reperite e visionate presso i competenti uffici comunali dove non risulta essere

dichiarato un appartamento residenziale al piano terra e alcuni dei tavolati interni su più piani non risultano correttamente rappresentati né nelle pratiche edilizie né sulle schede catastali.

Si sottolinea che in nessuna pratica edilizia depositata presso il competente ufficio del comune di Brezzo di Bedero risultano rappresentate per intero le ali sud ovest e Nord ovest.

Risultano inoltre anche difformità di esecuzione delle opere relative a quanto dichiarato nella DIA del 11/05/2006 dove era stata concessa autorizzazione per posa in opera di ascensore mai realizzato e per la realizzazione di servizi igienici anch'essi mai realizzati.

Si specifica che quanto indicato dovrà poi essere attentamente verificato dall'aggiudicatario poiché le pratiche edilizie visionate ed a disposizione presso i competenti uffici comunali riportano una situazione difforme dallo stato di fatto dei luoghi, si è cercato pertanto di dare un inquadramento generale sulla totalità delle difformità riscontrate nell'abito del sopralluogo effettuato presso l'immobile.

La quantificazione delle sanzioni per le difformità sarà poi espressa in seguito nell'ambito della valutazione dell'immobile come suggerito dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Brezzo di Bedero, anche in funzione della sottoposizione delle difformità riscontrate alla soprintendenza dei beni architettonici per il vincolo gravante sul fabbricato, sebbene a vista non sembrano esserci difformità rilevanti sui prospetti, anch'essi oggetto della DIA del 11/05/2006, allo stato attuale si tiene conto di una quantificazione delle opere come espresso dal DPR 380/01.

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Brezzo di Bedero adottato il 28/12/2012 con delibera del Consiglio comunale n. 22 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 08 in data 11/06/2013 risulta azzonato in zona omogenea definita come "Ambito del tessuto storico" (art. 2.3.1 delle NTA) in con classificazione in classe II, ossia come edifici che pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche. Sono ammessi: gli interventi dettati dall'articolo 2.3.1 e destinazioni d'uso come residenza e destinazioni complementari/ compatibili con la limitazione dimensionale stabilita purché non arrechino disturbo.

Si rimanda per tutti i vincoli alla lettera di notifica del decreto di dichiarazione di interesse culturale datata 11/03/2019 e successive comunicazioni (allegato 7) in cui l'Ex collegio femminile delle orsoline di San Carlo viene dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del Codice dei beni culturali e come tale sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

***(allegato 7: estratto tavola di PGT, estratto carta con modalità di intervento del centro storico, estratto norme tecniche di attuazione. documentazione urbanistica reperita presso il comune di Brezzo di Bedero completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Brezzo di Bedero).***

## Descrizione unità immobiliare

Il compendio immobiliare è indipendente e situato sulle colline che sovrastano l'abitato di Brezzo di Bedero in posizione attigua alla Collegiata di San Vittore martire con il cui sagrato confina. L'epoca di costruzione risale verosimilmente al XV – XVII secolo con modifiche come riportato nella notificazione di vincolo storico artistico fino alla metà del novecento.

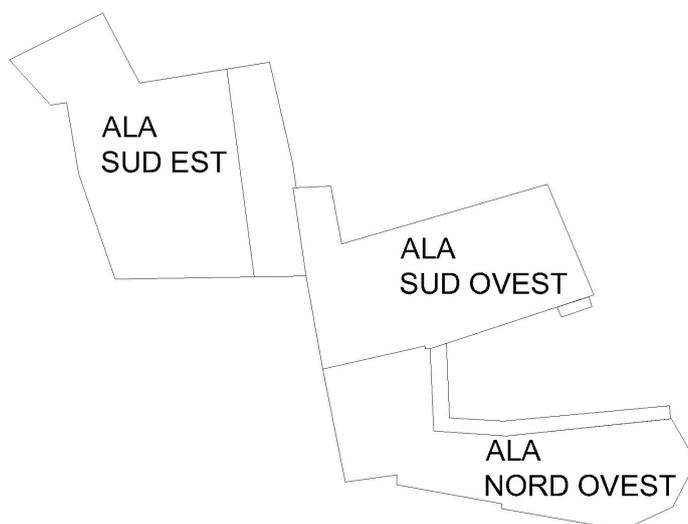
L'unità esternamente è in discreto stato di conservazione, mentre al suo interno risente del fatto di non essere utilizzata in alcuni ambienti da molto tempo, mentre altri sono stati oggetto di sistemazioni più recenti (anno 2006); la distribuzione interna, fatte salvo alcune pareti realizzate in tempi più recenti è ancora quella tipica dei conventi con ampi spazi destinati alla vita collettiva e piccole stanze destinate alla meditazione individuale.

La zona è caratterizzata da un'edilizia rada e prevalentemente di tipo residenziale con caratteristiche signorili e con edifici di massimo due piani fuori terra, con caratteristiche costruttive degli anni '50/'80. Nella zona a circa 1500 metri sono presenti mezzi pubblici di collegamento con autobus verso i principali centri delle vicinanze del compendio, da sottolineare il panorama di cui si gode dalle finestre che si affacciano verso ovest che dominano la sponda piemontese del lago maggiore.

Il complesso si articola su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed in tre ali principali con ingresso comune al piano terra in area adiacente all'ingresso della collegiata di San Vittore Martire.

Il complesso nei primi due piani, compreso il piano interrato, presenta materiali di finitura risalenti alla prima metà del '900, ed in alcune sue parti necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria, mentre il terzo piano è stato oggetto di una ristrutturazione più recente e presenta materiali dei primi anni ma non si evidenziano particolari problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura o si evidenziano problemi di umidità negli ambienti.

L'edificio al momento dei sopralluogo per la sua conformazione può essere suddiviso in tre macro aree tra loro comunicanti così articolate come segue:



- 
- ALA SUD EST (tutti i piani sono tra loro collegati da scala interna):
    - Piano interrato: cantina
    - Piano terra, ampi ambienti tra loro comunicanti con presenza di un ambiente cucina, un ambiente soggiorno ed una vecchia cappella con affaccio sull'area dell'ingresso a tutto lo stabile;
    - Piano primo: locali openspace, piccole stanzette originariamente destinate a camere singole dei monaci;
    - Piano secondo: Locali openspace recentemente ristrutturati (opere del 2006) con bagni e zona archivio (il piano secondo non è accessibile da scala interna ma unicamente da scala comune con le altre ali.
  
  - ALA SUD OVEST (tutti i piani sono tra loro collegati da scala interna):
    - Piano interrato: cantine con accesso sul cortile comune, locale tecnico (caldaia), altri ambienti vuoti, scala interna di collegamento tra tutti i piani.
    - Piano terra, ampi ambienti tra loro comunicanti su un secondo disimpegno che si affaccia sull'area dell'ingresso a tutto lo stabile, scala di collegamento a tutti i piani;
    - Piano primo: piccole stanzette originariamente destinate a camere singole dei monaci e delle suore, bagni;
    - Piano secondo: zone servizi igienici e sottotetto non accessibile.
  
  - ALA NORD OVEST (tutti i piani sono tra loro collegati da scala interna):
    - Piano interrato: cantine con accesso sul cortile comune, locale tecnico (caldaia), altri ambienti vuoti, zona ingresso carraio al cortile comune da strada secondaria realizzata con pratica edilizia dell'anno 2000 (Allegato 6) .
    - Piano terra, appartamento del custode con partizioni diverse rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale e così articolato: ingresso dall'ala SUD est, disimpegno, 2 camere, soggiorno, disimpegno, cucina, 2 ulteriori camere, 2 bagni ;
    - Piano primo: locali openspace, tra loro comunicanti;
    - Piano secondo: sottotetto accessibile.

Il compendio sviluppa una superficie lorda di 2179 mq circa di cui circa 1564 mq di superficie commerciale così articolata:

Piano seminterrato: mq 92 circa

Piano terra: mq 606 circa

Piano primo: mq 606 circa

Piano secondo: mq 260 circa

Si specifica che:

- Al piano seminterrato sono ricomprese le quote relative al cortile interno;
- Al piano terra sono ricomprese le quote relative ad un balcone ed ad un ballatoio;
- Al piano primo sono ricomprese le quote relative ad un balcone ed ad un

ballatoio;

- Al piano secondo sono ricomprese le quote relative al sottotetto dell'Ala Nord accessibile ed utilizzabile.

Sono stati accorpati per continuità di proprietà anche i lotti di terreno attigui identificati alle unità 2 - 3 - 4 rispettivamente come risultante da visura catastale di:

- mq 460 mappale 2510;
- mq 960 mappale 2598;
- mq 480 mappale 2599;

Tutti i suddetti mappali sono allo stato incolti con piante cresciute spontaneamente sulla zona e sono in stato di totale inutilizzo.

Non sono stati invece conteggiati gli enti urbani su cui insiste il fabbricato principale, rispettivamente mappali 1598, 1599, 1604 la cui quota è stata ricompresa all'interno della perimetrazione dell'area edificata

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente il fabbricato, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, risalenti all'epoca di costruzione ed in parte alle opere del 2006.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonaco rasati e tinteggiati (non si esclude la possibilità che siano realizzati in cannicciato intonacato.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabilitura e tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica e Marmette di cemento condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica (piano secondo) Marmette di cemento e marmo (altri livelli) Cemento (locali tecnici e cantina lato sud est) Terra (cortile interno) Lastre di Pietra (scale interne) Parquet (zone adibite a residenza al piano terra) Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in PVC doppia camera per la porzione al piano secondo ristrutturata nel 2006 condizioni: buone tipologia: serramenti in legno e vetro singolo per tutte le altre porzioni condizioni: da sostituire  protezione: persiane in legno in tutte le finestre condizioni: discrete con alcune da sostituire

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno. condizioni: discrete
<i>Scala interna:</i>	tipologia e materiale: scala in muratura con finitura a pavimento in marmo condizioni: buone la struttura, buono il pavimento
<i>Impianti:</i> <i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma", necessaria verifica, Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: di tutti gli ambienti destinati a bagni, cucine
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: centralizzato piano secondo: impianto autonomo non si conosce lo stato della caldaia Certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto centralizzato con radiatori in ghisa per i piani terra e primo tipologia a fan coil per il piano secondo condizioni: sconosciute Certificazioni: non presenti
<i>Allarme (impianto):</i>	non presente
<i>Impianto TV:</i>	Presente con più attacchi in porzione del piano terra
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricata su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: discrete
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>discreto</u>
<u><i>Stato di conservazione esterno:</i></u>	<u>discreto</u>

\*\*\*\*

Si segnala presenza di vistosa crepa di assetamento al piano secondo in una delle pareti dell'ala sud ovest

\*\*\*\*

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" del complesso, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale risalente al 1939 ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, oltre a quanto reperito nelle pratiche edilizie raffiguranti parti dell'edificio. Il conteggio delle superfici è stato effettuato comprensivo dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

**UNITA' attualmente ad uso convivito**

**Piano seminterrato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
cantina	Sup. lorda di pavimento	48	25%	12,00
Area attività ludiche	Sup. lorda di pavimento	245	25%	61,25
Locali tecnici e legnaia	Sup. lorda di pavimento	72	15%	10,80
Area ingresso su scalinata	Sup. lorda di pavimento	35	5%	1,75
Area cortile interno	Sup. lorda di pavimento	119	5%	5,95
<b>TOTALE</b>		<b>519,00</b>		<b>91,75</b>
				<b>Arrotondata 92,00</b>

**Piano terra**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	191	100%	191,00
Area ingresso (area sud est)	Sup. lorda di pavimento	55	100%	55,00
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	180	100%	180,00
Area nord (appartamento del custode)	Sup. lorda di pavimento	173	100%	173,00
ballatoio	Sup. lorda di pavimento	23	30%	6,90
balcone	Sup. lorda di pavimento	2	30%	0,60
<b>TOTALE</b>		<b>624</b>		<b>606,50</b>
				<b>Arrotondata 606,00</b>

**Piano primo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	246	100%	246
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	180	100%	180,00
Area nord (appartamento del custode)	Sup. lorda di pavimento	173	100%	173,00
ballatoio	Sup. lorda di pavimento	23	30%	6.90
balcone	Sup. lorda di pavimento	2	30%	0.60
<b>TOTALE</b>		<b>624</b>		<b>606,50</b> <b>Arrotondata 606,00</b>

**Piano secondo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Area sud est (area ristrutturata)	Sup. lorda di pavimento	174	100%	174,00
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	69	100%	69,00
Area nord (sottotetto ispezionabile)	Sup. lorda di pavimento	173	10%	17,30
<b>TOTALE</b>		<b>416</b>		<b>260.30</b> <b>Arrotondata 260,00</b>

**Terreni**

Destinazione	Superficie come da visura catastale	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Mappale 2510	460	100%	460,00
Mappale 2598	960	100%	960,00
Mappale 2599	480	100%	480,00
<b>TOTALE</b>	<b>1900</b>		<b>1900</b>

## RIEPILOGO EDIFICIO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Superficie commerciale lorda arrotondata
Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	519,00	92,00
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	624,00	606,00
Piano primo	Sup. lorda di pavimento	624,00	606,00
Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	416,00	260,00
<b>TOTALE</b>		<b>2183,00</b>	<b>1564,00</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 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, tenuto conto dello "stato di salute" dello stabile e della sua importanza storica, oltre che dei vincoli cui tale immobile è sottoposto.

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

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 microzona, catasto di Varese;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:

- Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2022
- Valutazioni di immobili di grandi dimensioni e di importanza storica presenti nel circondario della provincia di Varese

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, 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 della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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 vendite attuale a corpo e non a misura:

### 8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita. E' stato attribuito un valore per ogni area a seconda dello stato generale di manutenzione e a seconda dell'utilizzo della stessa.

#### Piano seminterrato

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Valore commerciale €/mq	Valore totale €
cantina	Sup. lorda di pavimento	48	200	9.600,00
Area attività ludiche	Sup. lorda di pavimento	245	200	49.000,00
Locali tecnici e legnaia	Sup. lorda di pavimento	72	150	10.800,00
Area ingresso su scalinata	Sup. lorda di pavimento	35	50	1750,00
Area cortile interno	Sup. lorda di pavimento	119	35	4.165,00
<b>TOTALE</b>		<b>519,00</b>		<b>75.315,00</b>

**Piano terra**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Valore commerciale €/mq	Valore totale €
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	191	650	124.150,00
Area ingresso (area sud est)	Sup. lorda di pavimento	55	650	35.750,00
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	180	650	117.000,00
Area nord (appartamento del custode)	Sup. lorda di pavimento	173	800	138.400,00
ballatoio	Sup. lorda di pavimento	23	200	4.600,00
balcone	Sup. lorda di pavimento	2	200	400,00
<b>TOTALE</b>		<b>624</b>		<b>420.300,00</b>

**Piano primo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Valore commerciale €/mq	Valore totale €
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	246	650	159.900,00
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	180	650	117.000,00
Area nord (appartamento del custode)	Sup. lorda di pavimento	173	650	112.450,00
ballatoio	Sup. lorda di pavimento	23	200	4.600,00
balcone	Sup. lorda di pavimento	2	200	400,00
<b>TOTALE</b>		<b>624</b>		<b>424.300,00</b>

**Piano secondo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Valore commerciale €/mq	Valore totale €
Area sud est (area ristrutturata)	Sup. lorda di pavimento	174	900	156.600,00
Area sud est	Sup. lorda di pavimento	69	500	34.500,00
Area nord (sottotetto ispezionabile)	Sup. lorda di pavimento	173	70	12.110,00
<b>TOTALE</b>		<b>416</b>		<b>210.110,00</b>

**Terreni**

Destinazione Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Valore commerciale €/mq	Valore totale €
Mappale 2510	460	10	9.600,00
Mappale 2598	960	10	4.800,00
Mappale 2599	480	10	4.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>416</b>		<b>19.000,00</b>

**RIEPILOGO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Valore commerciale €/mq
Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	519,00	75.315,00
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	624,00	420.300,00
Piano primo	Sup. lorda di pavimento	624,00	394.350,00
Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	416,00	203.210,00
Terreni	Sup. come da scheda catastale	1.900,00	19.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>1.112.175,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% sul valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi calcolato su 1.093 175,00: - € 54.658,75

Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali) - € 5.164,57

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore immobile e terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.047.351,98

**ARROTONDAMENTI** € - 51,98

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.047.300,00**

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

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

Varese, 27/12/2022

l'Esperto nominato



*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato 1: Nota di trascrizione atto di provenienza**

**Allegato 2: Nota di trascrizione atto di pignoramento**

**Allegato 3: Estratto di mappa, Visure e Schede catastali proprietà**

**Allegato 4: Note di trascrizione concessioni ipotecarie e relativi titoli ove disponibili**

**Allegato 5: Note varie ministero per i beni e le attività culturali relative all'immobile**

**Allegato 6: Titoli pratiche edilizie con relativi elaborati grafici**

**Allegato 7: Estratto piano di governo del territorio**

**Allegato 8: Allegato fotografico**

**Allegato 9: Lettere Invio perizia alle parti**