
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
(Curatore dell'eredità [REDACTED])

N° Gen. Rep. 66/2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Abitazione con fabbricato accessorio
in Caravate Via XXV Aprile n.74

Esperto alla stima: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Fabbricati – Abitazione A/3

Dati Catastali: fabbricati sez.- foglio 4, particella 3126 sub 3

Categoria: Terreni – Ente Urbano – fg.9 particella 3632

2. Possesso

Bene: Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: occupato al momento del sopralluogo dal signor [REDACTED] opponibile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XXV Aprile n.74 - Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Creditore Iscritto non intervenuto: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: la successione di [REDACTED] trascritta nei registri immobiliari oltre ad eredità giacente [REDACTED]



Bene in Caravate
Lotto Unico
 Via XXV Aprile n.74 – Caravate

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

LOTTO Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione disposta su tre livelli con cortile e fabbricato accessorio di pertinenza. La proprietà ha accesso su Via XXV Aprile al civico n.74. La zona di ubicazione è periferica a prevalente destinazione residenziale.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Via XXV Aprile n.74 – Caravate

Abitazione di tipo economico disposta su tre piani fuori terra con cortile e fabbricato accessorio di pertinenza. I fabbricati, edificati negli anni "60/70", sono ubicati in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale costituita da fabbricati indipendenti di tipo civile ed economico. L'abitazione in oggetto è internamente così distribuita: al piano terra ingresso, tinello, un locale, wc da cui si accede a c.t., cantina e un cucinino aperto su area esterna con soprastante tettoia e serramenti di protezione; al piano primo soggiorno, disimpegno, due camere direttamente comunicanti, anti bagno, bagno, balcone, ballatoio; al piano secondo disimpegno, soffitta (allo stato di fatto adibita a bagno) direttamente comunicante con sottotetto, camera con ripostiglio annesso, terrazzo. Il fabbricato accessorio, edificato su cortile di pertinenza, è disposto su unico piano (p.t.) ed è costituito da due locali adibiti a ripostiglio con accessi autonomi. Il ripostiglio sul lato nord/est dispone di soppalco interno e tettoia esterna e ad esso si accede tramite ingresso carraio dotato di portone basculante in metallo. Discreto lo stato di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 3/4 - [REDACTED]
 (il signor V [REDACTED])
- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/4 - [REDACTED]

(la quota di 1/4 di proprietà è pervenuta a ciascuno degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 30/06/2013 – successione non trascritta)

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

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



- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - [REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - C.F. [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Caravate

Sez.- Fg. 4, Particella 3126 sub 3 Cat.A/3 zona cens.- **cl.3** consistenza vani 10,5 - sup. catastale totale 294 mq, totale escluse aree scoperte 261 mq. – rendita €.281,99 – Via Venti Settembre piano T-1-2.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 20/01/2015 Pratica n.VA0017655 in atti dal 20/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13426.1/2015)
- VARIAZIONE del 14/02/2013 Pratica n. VA0025899 in atti dal 14/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.8298.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2006 Pratica n.VA0195069 in atti dal 11/09/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.14707.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- AMPLIAMENTO del 26/11/1984 in atti dal 12/04/1990 (n.40/1984)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze della proprietà da nord come da planimetria catastale:

mappale 4507, mappale 4509, mappale 3634, passaggio comune su due lati, mappale 2367.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (12/07/2023) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata in data 30/11/1984.

Si annota che l'immobile ha accesso su Via XXV Aprile al civico n.74 e non da Via Venti Settembre come indica la visura catastale.

Si evidenzia inoltre che l'intestazione identifica ancora la proprietà per 1/2 della signora [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (successione non trascritta).

Il signor [REDACTED] risulta deceduto il [REDACTED].

L'area di pertinenza è identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune di Caravate

Fg.9 particella 3632 Qualità ente urbano Classe- Superficie mq.390 Dati derivati da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984



(All. A: scheda catastale estratta dalla scrivente in data 11.05.2023; visure catastali estratte dalla scrivente in data 11.05.2023 e aggiornate in data 18.08.2023, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 11.05.2023).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale, costituita prevalentemente da abitazioni unifamiliari di tipo civile/economico.

Area urbanistica:

Via XXV Aprile è una strada a medio traffico senza disponibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: servizio autobus con fermata a circa mt.70. La Stazione Ferroviaria Trenord di Gemonio si trova a circa km.4. A circa km.22 ingresso Autostrada A8.

Servizi offerti dalla zona:

A circa Km.1,0 la zona centrale del Comune di Caravate dove si trovano tutti i servizi, Municipio, Ufficio Postale, Farmacia, locali di ristorazione, esercizi commerciali. A circa km.1,7 la Scuola Primaria "Rusconi" e a circa mt.500 la Scuola Media Istituto Comprensivo "Gabriele e Aras Frattini". Il Centro commerciale si trova a circa km.6.

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo A

Il giorno 15 giugno 2023 alle ore 11.00 l'accesso programmato non si svolgeva in quanto sui luoghi nessuno era presente per parte eseguita e si veniva a conoscenza che l'immobile era occupato. Al sopralluogo del 12/07/2023 sui luoghi era presente la signora [REDACTED] della ex conduttrice dell'immobile [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

Con il custode Giudiziario si è proceduto quindi all'ispezione e alla presenza dello stesso si sono svolte le operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.

L'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] (conoscente e collaboratore della signora [REDACTED] senza alcun titolo opponibile.

La signora [REDACTED] occupava l'immobile con contratto di locazione ad uso abitativo di anni 4 (da intendersi tacitamente rinnovato alle medesime condizioni in assenza di disdetta) con inizio il 12/06/2018 e fine il 11/06/2022, registrato telematicamente a Gavirate in data 14/06/2018, serie 3T n.002078, valore dichiarato annuale di €4.800,00. Da verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate di Luino il contratto, scaduto al termine dei primi quattro anni, non risulta rinnovato.

(all. A: Copia contratto di locazione)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18 agosto 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 31/05/2007 ai nn. 13082/3277**, atto del 28/05/2007 rep. n.21830/17204 a rogito [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED])

gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dei signori:

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per 1/2), [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/2), [REDACTED]

[REDACTED] (quale

debitore non datore di ipoteca)

Importo capitale € 400.000,00

Importo complessivo € 600.000,00

Tasso interesse annuo 5%

Durata anni 20

A margine della nota sono presenti annotazioni:

Annotazione ad Iscrizione n.2922 del 04/10/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di contratto di mutuo ipotecario

- ✓ **Ipoteca legale** – RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973) emessa da [REDACTED] il 24/08/2012, repertorio 420/11712 - **Iscritta a Varese in data 31/08/2012 ai nn. 14690/2177**, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Varese, Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi n.1) gravante sull'unità oggetto della presente, Caravate fg.5 particella 3126 sub.3, Caravate fg.9 particella 3632, a carico del signor:



_____ per il diritto di proprietà per 1/2)

Importo capitale €45.517,26

Importo complessivo €91.034,52

Tasso interesse annuo –

Durata anni –

A margine della nota sono presenti annotazioni:

/

✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta a Varese in data 16/05/2014 ai nn.**

6619/932 – Atto Giudiziario _____ del 03/05/2014

Numero di repertorio 2746/2014 derivante da DECRETO INGIUN-

TIVO, a favore di _____ con

sede in Bergamo _____ (domicilio ipotecario eletto

_____) gravante sull'unità oggetto della presente, Caravate fg.5

particella 3126 sub.3, Caravate fg.9 particella 3632, a carico

del signor:

_____ (per il diritto di proprietà per 1/4) e _____

_____ per il diritto di proprietà per 3/4)

Importo capitale €70.000,00

Importo complessivo €78.000,00

Tasso interesse annuo -

Durata anni -

A margine della nota sono presenti annotazioni:

/

✓ **Ipoteca legale – RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973),**

emessa da _____ sede in Milano il 08/10/2015

repertorio 1729/11715 - **Iscritta a Varese in data 09/10/2015 ai**

nn. 14164/2232, a favore di _____ con sede in

Milano, _____ (domicilio ipotecario eletto in Varese,

Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi n.1) gravante sull'unità og-

getto della presente, Caravate fg.4 particella 3126 sub.3, Ca-

ravate fg.9 particella 3632, a carico del signor:

_____ (per il diritto di proprietà di 1/2)

Importo capitale €76.722,19

Importo complessivo €153.444,38

Tasso interesse annuo -

Durata anni -

A margine della nota sono presenti annotazioni: /

4.2.2 Pignoramenti:

✓ **Pignoramento:** - _____ di Pignoramento

Immobiliare del 03/04/2023 rep. 726 **trascritto a Varese il**

13/04/2023 ai nn. 7690/5270 promosso da _____.

con sede in Conegliano (TV) Codice fiscale _____



chiedente: [REDACTED]
 contro il signor [REDACTED]
 [REDACTED] diritto di proprietà per
 1/4), [REDACTED]
 [REDACTED] di proprietà per 3/4)
 Immobili in Comune di Caravate, catasto fabbricati sez.- fg.4
 particella 3126 sub.3, catasto terreni fg.9 particella 3632.
 A margine della nota sono presenti annotazioni: /
 Sezione D – Ulteriori informazioni:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 379.087,07 OLTRE
 INTERESSI FINO AL SALDO E SPESESI PRECISA CHE IL SIG. [REDACTED]
 12/12/2018 E CHE LA SUA EREDITA' E' STAT A DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV.
 [REDACTED], A CUI IL PRESENTE
 PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIA
 RI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Altre trascrizioni:

- ✓ **Accettazione Tacita di Eredità** – ATTO GIUDIZIARIO del
 24/10/2019 repertorio n.1310, emessa da Tribunale di Varese
 sede Varese - **trascritta a Varese in data 09/11/2022 ai nn.
 23609/16752**, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] diritto di proprietà del-
 la quota di 1/4), [REDACTED]
 [REDACTED] il diritto di proprietà
 della quota di 1/4), contro [REDACTED]
 [REDACTED] il diritto di pro-
 prietà della quota di 1/2)
 Immobili in Comune di Caravate, catasto fabbricati sez.- fg.4
 particella 3126 sub.3
 Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON L'ATTO DI CUI AL QUADRO A IL TRIBUNALE DI VARESE HA DICHIARATO L' AVVENUTA ACCET-
 TAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DEI BENI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE DA PARTE DEI
 SIGG. [REDACTED] SUCCESSIONE ALLA MOGLIE E MADRE SIG.RA
 [REDACTED] E DECEDUTA IL [REDACTED] 3.SI ESONERA IL
 CONSERVATO RE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
 Effettuato dalla scrivente

Misure Penali
 Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica
 – sintetici + note - aggiornata alla data 18.08.2023)

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5. **Corpo A**

Spese scadute: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato non di-
 sponde degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche
 (salvo adeguamenti).



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica per l'abitazione oggetto della presente depositato in data 08/06/2018, con Codice Identificativo APE 1203100001218, valido fino al 08/06/2028. Classe Energetica "G" kWh/m2anno 355,21.

(all. C: Attestato di Prestazione Energetica)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18/08/2023 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- All'esecutato [REDACTED] degli immobili in oggetto è pervenuta:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, con atto di Donazione del 25/09/2006, Notaio [REDACTED] n.19350/14965 registrato a Varese il 27/09/2006 al n.8046 Serie 1T, **trascritto a Varese il 28/09/2006 ai nn.23026/13762,** dalla signora [REDACTED]

In atto si legge quanto segue:

sono comparsi i signori

Per la parte donante:

[REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED] cittadina italiana.

Per la parte donataria:

[REDACTED] e residente in [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

La signora [REDACTED] dichiara di donare al signor [REDACTED] animo grato accetta, la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei seguenti beni immobili:



DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

IN COMUNE DI CARAVATE

In via XXV Aprile numero 74, porzione di fabbricato insistente sull'area individuata in Catasto Terreni col mappale 3126, ente urbano, di centiare 60, con annessa area di pertinenza di metri quadrati 390, composto da due locali oltre servizi e cantina al piano terreno, tre locali oltre servizio al piano primo e da un locale oltre servizio con sottotetto e soffitta al piano secondo, con annessi quattro vani ad uso ripostiglio al piano terreno in corpo staccato, il tutto il tutto così censito ai rispettivi Catasti:

1) al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 5

mappale 3126 (tremilacentosei), subalterno 3 (tre), via XX Settembre, piano T-P1-P2, categoria A/3, classe 3, vani 10,5 (dieci virgola cinque), Rendita Catastale euro 281,99;

2) al Catasto Terreni di detto Comune:

Partita 1 - Foglio di mappa 4-5-7-8 - Foglio Logico 9 mappale 3632 (tremilaseicentotrentadue), ente urbano, are 3 (tre), centiare 90 (novanta), senza redditi;

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

Ved. Sez. D ispezione ipotecaria

- Agli esecutati [REDACTED] la proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il [REDACTED]/2013.

La successione della signora [REDACTED] non è mai stata presentata, risulta invece trascritta in data 09/11/2022 ai nn.23609/16752 "Accettazione tacita di Eredità", Atto Giudiziario del 24/10/2019 repertorio n.1310 emesso da Tribunale di Varese.

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

Ved. Sez. D ispezione ipotecaria

Si rimanda agli allegati per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

(all. B : note di trascrizione dei titoli estratti dalla scrivente – all.A: copia atto)

6.2. Proprietari precedenti al ventennio:

- Alla signora [REDACTED] **il diritto di proprietà per la quota di 1/1** per gli immobili in oggetto è pervenuta precedentemente al ventennio con atto di Vendita del 23/12/1997 a rogito Notaio [REDACTED] rep. 98639/6695,

trascritto a Varese il 24/12/1997 ai nn.16426/11359, da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



In atto si legge quanto segue:

	convengono e stipulano
quanto segue:	
i signori	[REDACTED], ciascuno per il
proprio diritto ed entrambi per l'intero	
	vendono,
alla signora	[REDACTED] che - in regime di <u>separa-</u>
zione dei beni - acquista quanto segue:	
fabbricato ad uso abitazione, da cielo a terra, con annessa	
area di pertinenza di mq. 390 (metri quadrati trecentonovan-	
ta) circa, sito in Comune di CARAVATE, via XXV Aprile n. 74	
(già via Venti Settembre) e composta di:	
- un locale oltre servizi, tinello e centrale termica con an-	
nessa cantina piano terra;	
- tre locali oltre servizio igienico al piano primo;	
- un locale oltre servizio igienico, con annessi vano ripos-	
stiglio, soffitta e vano sottotetto al piano secondo e quat-	
tro vani ad uso ripostiglio in corpo separato;	
il tutto così censito al N.C.E.U.:	
Partita 1000224 - foglio 5	
mappale 3126 sub. 3 - via Venti Settembre - piano terreno-	
primo-secondo - categoria A/3 - classe 3 [^] - vani 10,5 -	
R.C.L. 546.000.	

(all. B: nota di trascrizione dei titoli estratti dalla scrivente – all.A: copia atto)

✓ Continuità delle trascrizioni: la successione della signora [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici di edilizia privata preposti del comune di Caravate in data 31 maggio 2023 per la visione della documentazione.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Per quanto reperito da accesso agli atti, nonché quanto rilevato dall'atto di Donazione del 25/09/2006 [REDACTED] n.19350/14965 e atto di Vendita del 23/12/1997 [REDACTED] n.98639/6695, in merito alla regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile, si può affermare che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta rilasciato il 10/09/1967 parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in seduta del 09/09/1967, Pratica n.15/67 – richiesta presentata il 07/09/1967 protocollo n.2311 – *per costruzione di un fabbricato rurale da adibire a ripostiglio;*
- Licenza Edilizia rilasciata il 05/12/1969, Pratica n.15/69 – richiesta presentata il 29/10/1969, protocollo n.2998 – *per costruzione di un rustico ad uso ripostiglio, legnaia e cantina;*
- Concessione Edilizia rilasciata il 16/04/1977, Pratica n.17/C/1977 – richiesta presentata il 10/02/1977, protocollo n.434 – *per modifica al progetto iniziale – ampliamento fabbricato (chiusura del porticato in progetto e sua trasformazione in soggiorno);*
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 29/06/1983 con decorrenza dal 29/06/1983, Pratica n.17/C/77 – richiesta presentata il 15/06/1983, protocollo n.2780;
- Concessione Edilizia rilasciata il 11/07/1988, Pratica n.31/88 – richiesta presentata il 15/02/1988, protocollo n.875 – *per realizzazione di lucernario in cemento sul tetto che ricopre il fabbricato.*

Dalla consultazione dei Registri Storici di Edilizia privata del Comune di Caravate si è inoltre rilevato il seguente:

- Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in seduta del 15/12/1992 – *per opere di manutenzione immobile in Caravate Via XXV Aprile n.74 - **PRATICA NON REPERITA;***

(allegati C: Pratiche Edilizie con tipi grafici allegati).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

- Alla data del sopralluogo (12/07/2023) i fabbricati oggetto di esecuzione non sono risultati corrispondenti alle pratiche edilizie di cui al precedente punto 7. Di seguito si elencano le difformità rilevate che emergono dal confronto fra lo stato di fatto e le tavole grafiche.

Fabbricato principale – abitazione:

- a. Al piano secondo si rileva difformità totale per realizzazione sottotetto. Per quanto riguarda la porzione di sottotetto soprastante il soggiorno si



rileva difformità fra lo stato autorizzato con concessione edilizia del 16/04/1977, pratica n.17/C/1977, e lo stato dichiarato con la pratica n.31/88, intesa ad ottenere autorizzazione per costruzione lucernario (concessione edilizia del 11/07/1988). La copertura è difforme e nessun'altra pratica edilizia, intermedia fra le due citate, è stata reperita a giustificare le opere realizzate e dichiarate come già esistenti con la pratica edilizia n.31/88. Nel sottotetto si rileva inoltre la trasformazione della soffitta (interessata dalla realizzazione dell'abbaio) in bagno.

Anche per la porzione di sottotetto soprastante la restante parte di abitazione non sono state reperite pratiche edilizie relative alla formazione di camera, ripostiglio e terrazzo esistenti.

- b. Al piano terra si rileva la realizzazione di cucinino aperto su area esterna con soprastante tettoia e serramenti di protezione; diversa distribuzione degli spazi interni, difformità e diverso posizionamento delle aperture e realizzazione di bagno nel ripostiglio adiacente la cantina.
- c. Al piano primo e secondo, soprastante il cucinino, è stato realizzato il disimpegno che ospita la scala a chiocciola di comunicazione fra i due piani. Il nuovo volume deriva dal tamponamento del ballatoio esistente al primo piano, sopraelevato poi fino al secondo piano.

Fabbricato accessorio – ripostigli:

In data 10/09/1967 con la pratica n.15/67 il Comune di Caravate rilasciava Nulla Osta per costruzione di un fabbricato rurale da adibire a ripostiglio delle dimensioni di mt. 7,60 x 5,00. Allo stato di fatto la costruzione risulta difforme per disposizione interna, consistenza e posizionamento nel lotto rispetto a quanto autorizzato, come di seguito meglio specificato:

- 1) è stato realizzato un tavolato interno nella porzione di ripostiglio autorizzata;
- 2) Il fabbricato è stato ampliato con costruzione di nuovo ripostiglio adiacente della superficie di circa mq.48, dotato di accesso carraio, soppalco interno e tettoia esterna;
- 3) la copertura è stata realizzata con unica falda e non due falde come da progetto;
- 4) la mappa riportata sulla tavola grafica allegata al Nulla Osta del 10/09/1967 evidenzia un diverso posizionamento della costruzione nel lotto interessato. Tuttavia, va sottolineato, che l'estratto di mappa lo indica nella posizione reale.

Oltre quanto sopra riportato si evidenzia che sull'area di pertinenza dei fabbricati sono posizionati anche dei manufatti in legno con copertura in tegole ad uso ricovero attrezzi.

La regolarizzazione dei fabbricati potrà essere effettuata come di seguito descritto:

- Fabbricato principale – abitazione
 - a. P.d.C. in Sanatoria con pagamento di **oblazione di € 1.000,00** (oltre oneri a tecnico) per diversa distribuzione degli spazi interni, difformità e diverso posizionamento delle aperture e realizzazione di bagno nel ripostiglio adiacente la cantina.



- b. Demolizione del nuovo volume destinato a disimpegno con scala a chiocciola, realizzato al piano primo e secondo e ripristino allo stato autorizzato (ballatoio).
- c. Ripristino del sottotetto allo stato autorizzato.
 - Fabbricato accessorio - ripostigli
 - 1) P.d.C. in Sanatoria con pagamento di **oblazione di €1.000,00** (oltre oneri a tecnico) per diversa distribuzione degli spazi interni.
 - 2) Demolizione della costruzione eccedente e ripristino della consistenza originariamente autorizzata con Nulla Osta del 10/09/1967.

Dovranno essere demoliti anche i manufatti in legno con copertura in tegole realizzati su area di pertinenza. Si stimano in circa €1.000,00 i costi.

Per la redazione e presentazione delle pratiche in sanatoria sopra descritte si stimano in circa €3.000,00 i costi per **parcelle professionale a tecnici abilitati.**

I costi relativi alle pratiche catastali di aggiornamento si stimano in circa €2.000,00.

Le demolizioni in sicurezza con trasporto dei materiali di risulta alle discariche e smaltimento, oltre ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato si stimano in circa €36.000,00.

Quanto sopra salvo possibilità a presentare istanza di Condono tardivo Legge n.47/1985

Si evidenzia che ad un confronto fra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi è emersa una errata rappresentazione della consistenza, ovvero la recinzione della proprietà sul fronte Via XXV Aprile ingloba senza titolo una porzione di area confinante e di proprietà di terzi, occupata di fatto senza riscontro nello storico atti immobiliari trascritti.

Si evidenzia inoltre che non risulta costituita servitù di passo a favore di terzi gravante su porzione del mappale 3632, lato sud/ovest della proprietà, adibita a passaggio comune.

- Alla data del sopralluogo (12.07.2023) i fabbricati in oggetto sono risultati parzialmente corrispondenti alla planimetria catastale presentata in data 30/11/1984.

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Caravate, risulta azzonato in **TESSUTI DELL'URBANIZZATO – Tessuti a media densità**

(Ved. allegato C estratto da Piano delle Regole)

Descrizione



Oggetto di esecuzione è un'abitazione disposta su tre livelli con cortile e fabbricato accessorio di pertinenza. La proprietà ha accesso su Via XXV Aprile al civico n.74.

La zona di ubicazione è periferica caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale, costituita prevalentemente da fabbricati indipendenti di tipo civile ed economico.

La Via XXV Aprile è una strada a medio traffico senza disponibilità di parcheggio.

A circa Km.1,0 la zona centrale del Comune di Caravate dove si trovano tutti i servizi, Municipio, Ufficio Postale, Farmacia, locali di ristorazione, esercizi commerciali. A circa km.1,7 la Scuola Primaria "Rusconi" e a circa mt.500 la Scuola Media Istituto Comprensivo "Gabriele e Aras Frattini". Il Centro commerciale si trova a circa km.6.

L'abitazione oggetto di esecuzione al sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione (ad eccezione del solaio nel soggiorno che presentava evidenti segni di umidità) con finiture di tipo economico costituite da: pavimentazione in ceramica e laminato, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato; i serramenti (in parte dotati di inferriate) sono in legno e vetro ad eccezione di alcuni che sono stati sostituiti con serramenti in legno e doppio vetro e serramenti in pvc; gli oscuranti sono del tipo a persiana in legno; tinteggiatura alle pareti.

L'impianto di riscaldamento è presente solo in una parte dell'abitazione con terminali costituiti da radiatori in ghisa.

Impianto elettrico.

Internamente gli spazi sono così distribuiti: al piano terra ingresso, tinello, un locale, wc da cui si accede a c.t., cantina e un cucinino aperto su area esterna con soprastante tettoia e serramenti di protezione; al piano primo soggiorno, disimpegno, due camere direttamente comunicanti, anti bagno, bagno, balcone, ballatoio; al piano secondo disimpegno, soffitta (allo stato di fatto adibita a bagno) direttamente comunicante con sottotetto, camera con ripostiglio annesso, terrazzo.

Retrostante l'abitazione cortile.

H. interna media mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale autorizzata di mq 164,00 circa, oltre area di pertinenza.

Il fabbricato accessorio, edificato su cortile di pertinenza, è disposto su unico piano(p.t.) ed è costituito da due locali adibiti a ripostiglio con accessi autonomi. Il ripostiglio sul lato nord/est dispone di soppalco interno e tettoia esterna e ad esso si accede tramite ingresso carraio dotato di portone basculante in metallo.

Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in piastrelle, serramenti in legno e doppio vetro, porta in legno e vetro, tinteggiatura alle pareti.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda commerciale autorizzata di mq 19,00 circa.

H. interna media mt.3,10 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:



Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: stabilitura e tinteggio condizioni: discrete
<i>Pareti (interne):</i>	finitura: intonaco e tinteggio condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento: piastrelle ceramica Condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle ceramica e laminato Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti legno e vetro; legno e doppio vetro; pvc e doppio vetro condizioni: discrete protezione: persiane in legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	porte legno tamburato condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	porta in legno e vetro condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia condizioni: - Certificazioni: non fornite
<i>Idrico (impianto):</i>	sottotraccia
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	/
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	si Certificazioni: non fornite
<i>Termico (impianto):</i>	autonomo radiatori condizioni: - Certificazioni: non fornite
<i>Allarme (impianto):</i>	-
<i>TV</i>	si
<i>Citofono (impianto):</i>	si



Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Intonaco, finteccio e piastrelle condizioni: discrete
Atrio e parti comuni (componente edilizia): Portone di ingresso: -	--
Portineria	-
Ascensore (impianto):	Assente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	discreto
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione p.t/1	Sup. lorda di pavimento	145,00	100%	145,00
Cantina/wc p.t.	Sup. lorda di pavimento	30,00	50%	15,00
Balconi p.1	Sup. lorda di pavimento	12,00	30%	3,60
Fabbricato accessorio	Sup. lorda pavimento	38,00	50%	19,00



Area di pertinenza cortile	Superficie	150,00	10%	15,00
Area di pertinenza cortile	Superficie	198,00	2%	4,00
TOTALE		573,00		201,60
				Arrotondata 202,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Caravate;

Appartamenti min €/mq 620,00 max €/mq 950,00

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili su Caravate – anno 2022 – Camera



di Commercio Varese

Unità abitative

Nuove/ristrutturate	min €/mq	1.400,00	max €/mq	1.750,00
---------------------	----------	----------	----------	----------

Abitabili in buono stato	min €/mq	700,00	max €/mq	900,00
--------------------------	----------	--------	----------	--------

Da ristrutturare	min €/mq	350,00	max €/mq.	500,00
------------------	----------	--------	-----------	--------

Box

Singoli	min €/unità	8.000,00	max €/unità	11.000,00
---------	-------------	----------	-------------	-----------

Posti auto

Singoli	min €/unità	3.500,00	max €/unità	5.000,00
---------	-------------	----------	-------------	----------

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2022

Comune: CARAVATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale	min €/mq	850,00	max €/mq	1.050,00
--	----------	--------	----------	----------

Box stato conservativo normale	min €/mq	455,00	max €/mq	610,00
--------------------------------	----------	--------	----------	--------

Ville e villini stato conservativo normale	min €/mq	1.000,00	max €/mq	1.250,00
--	----------	----------	----------	----------

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



8.3 Valutazione corpo A

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	202,00	€ 1.050,00	€ 212.100,00
TOTALE	202,00	€ 1.050,00	€ 212.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 212.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 212.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Unità immobiliare	202,00	€ 212.100,00	€ 212.100,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 10.605,00

Spese di ripristino dei luoghi

- € 36.000,00

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

- € 8.000,00

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

€ 0,00

Pendenze:

€ 0,00



N.B.: /

8.5 Prezzo base d'asta corpo A:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 157.495,00 <u>Arrot. € 157.000,00</u>
--	---

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 157.000,00</u>
--	----------------------------

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":	<u>€ 133.000,00</u>
--	----------------------------

Quanto sopra la sottoscritta 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, 23 agosto 2023

l'Esperto nominato

[REDACTED]

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Visure storiche, E.d.M., Planimetrie catastali, Contratto di Locazione, [REDACTED]
[REDACTED] 25/09/2006

Allegato B

Certificati di residenza storico, Certificati di stato di famiglia storico, Certificato di stato libero, Certificato di morte, ispezioni ipotecarie;

Allegato C

APE, estratto PGT; Pratiche Edilizie, Fotografie.

Invio perizia alle parti: invio a mezzo posta pec/raccomandata a.r.

