

---

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

contro:



n° Gen. Rep. 145/2023

Giudice delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01

Abitazione in Caravate (VA)

via Chiesa 14



**Esperto alla stima:** arch. Laura Pizzi  
**Email:** laurapizzi@studiolgp.com  
**Pec:** laura.pizzi2@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) - 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** foglio 5, particella 329, subalterno 510



### 2. Possesso

**Bene:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) - 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo non occupato



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

**Bene:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) - 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) - 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditore Procedente:**  
**Creditori Iscritti:** nessuno



### 5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) 14 - 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari non eseguiti:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) – 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Chiesa 14 – Caravate (VA) - 21032  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Caravate (VA)**  
**Lotto 001**  
 via Chiesa 14 – Caravate (VA) - 21032

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 3° in fabbricato di vecchia epoca di costruzione nel centro storico di Caravate, via Chiesa n.14, in prossimità della farmacia e della Piazza Garibaldi.

#### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Chiesa 14 – Caravate – 21032**

Unità immobiliare posta al piano 3° composta da disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e n.2 camere di modeste dimensioni.

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

titolare del diritto di proprietà per 1/1, C.F. \_\_\_\_\_,  
 nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_,  
 C.F. \_\_\_\_\_

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:  
 \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nata ad \_\_\_\_\_ -  
 Proprietà per 1/1

#### Descrizione:

##### **Comune di Caravate (VA)**

Abitazione di tipo economico: foglio 5, mappale 329, subalterno 510 – Rendita euro 151,84 - Categoria A/3, classe 6, consistenza vani 3.5 - via alla Chiesa n.6, piano 3. Superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq.

Dati derivanti da:

- variazione del 11/04/2014, pratica n. VA004599 in atti dal 11/04/2014 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.10283.1/2014). Immobili soppressi foglio 5, mappale 329, sub. 504 e 509;
- variazione nel classamento del 08/01/2015, pratica n. VA0001709 in atti dal 08/01/2015, variazione di classamento (n. 393.1/2015)
- variazione toponomastica del 20/01/2015, pratica n. VA0017167 in atti dal 20/01/2015 derivante da aggiornamento ANSC (n. 12938.1/2015).

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

affaccio su via Chiesa, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune mappale 120, accesso e vano scala comune, altra unità immobiliare.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (28/11/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati del 11/04/2014, protocollo n. VA0045499, presentata per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione. Si segnalano diverse altezze: 217 cm nel bagno, 235 cm in soggiorno verso via Chiesa, cm 221 ingresso in una parte del disimpegno di ingresso e 232 vano più piccolo che ha controsoffitto.

*(all. A: ultima planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati dell'11/04/2014, visura catastale ed estratto di mappa, estratti dalla scrivente il 27/10/2023)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Zona centrale del Comune di Caravate (centro storico), caratterizzato da un'edilizia di tipo economico in corte, immobile posto nelle immediate vicinanze della farmacia, Municipio e di altre attività commerciali.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con bassa probabilità di parcheggio nella via di accesso ma con possibilità nella piazza Garibaldi, antistante la farmacia (zona a disco orario).

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Trenord, linea Milano-Varese-Laveno Mombello nelle vicine stazioni di Gemonio e Cittiglio.

**Servizi offerti dalla zona:**

Presenza di servizi. Farmacia, ufficio postale e scuole infanzia, primaria e secondaria di 1° grado (Istituto Comprensivo Gabriele e Aras Frattini).

**Descrizione commerciale:**

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 10-12.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 001**

La scrivente ha effettuato sopralluogo il 28/11/2023 unitamente al custode giudiziario del bene e all'esecutata. Il CTU ha potuto effettuare accertamenti dello stato del bene con rilievo metrico e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato essere non occupato.

L'esecutata ha dichiarato che l'immobile è disabitato dal gennaio 2016.

*(all. B: Verbale di sopralluogo)*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese il 16/11/2023 e da un ultimo controllo telematico del 22/03/2024 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 provvedimento d'assegnazione casa:

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 il 13/04/2015 ai nn.4672/698, atto notarile pubblico del 09/04/2015, rep. 1114/5760, Notaio \_\_\_\_\_, a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente a carico dell'esecutata quale debitore Ipotecario per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo capitale euro 93.000,00

Importo complessivo euro 139.500,00

Tasso interesse annuo 2,95%

Durata anni 30.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

###### **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/08/2023

rep. 2301 trascritto a Varese il 18/09/2023 ai nn. 18135/12968 promosso da " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

contro l'esecutata per il diritto proprietà per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

###### *Altre trascrizioni:*

Nessuna

###### *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

###### *Misure Penali:*

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 16/11/2023 - aggiornata alla data 22/03/2024)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Lotto 01****Spese scadute:**

Il bene non è inserito in fabbricato costituito in condominio e non risultano pertanto spese scadute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile.

Vista la conformazione delle scale di accesso, non si ritiene possibile il superamento delle barriere architettoniche.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'immobile in oggetto è risultato essere provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto nel 2014, come segue:

Classe energetica G – ipe 371.69 kWh/mqa, registrato il 15/05/2014, codice identificativo 12031-000020/14 valevole sino al 15/05/2024 secondo termini di legge. L'attestato è allegato all'atto di provenienza.

(all. C: copia Ape allegato all'atto di compravendita)

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

Nessuna in quanto il bene non è inserito in condominio.

**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'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data 16/11/2023 e 22/03/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuale proprietario:**

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Varese in data 09/04/2015, rep. 11113/5759, da \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, registrato a Varese il 13/04/2015 al n.8659 serie 1T e trascritto a Varese il 13/04/2015 ai nn. 4671/3180.

Nell'atto si legge quanto segue: "Unità immobiliare in Comune di Caravate facente parte del fabbricato avente accesso dalla via Chiesa (catastralmente vi alla Chiesa) n.14, edificato su terreno individuato nella mappa del Catasto Fabbricati con la particella 329, e precisamente: appartamento al piano terzo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due locali ed un bagno. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 5, particella 329, subalterno 510, via alla Chiesa n.6, piano 3, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, rendita catastale euro 151,84. Confini: unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su corte comune, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e prospetto su via Chiesa. A detto bene immobi-

le segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. A migliore rappresentazione del bene immobile in oggetto, fanno espresso riferimento alla planimetria che attualmente lo identifica, depositata presso il competente Ufficio del Territorio, che, in copia, previa visione ed approvazione delle parti medesime si allega al presente contratto sotto la lettera "B".

Prezzo Convenuto euro 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00).

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. C: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 16/11/2023)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A \_\_\_\_\_, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, con atto di compravendita del 01/07/2014 a rogito Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Saronno (VA), rep. 59424/24190, trascritto a Varese il 03/07/2014 ai nn 9070/6438. Al quadro D della nota si legge: "Al bene immobile segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile".

A V \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, la piena proprietà del bene in oggetto - identificato con i subalterni 504 e 509 - è pervenuta da \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, con atto di compravendita del 17/12/2013 a rogito Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Varese, rep. 58300/23509, trascritto a Varese il 18/12/2013 ai nn 18477/13117. Al quadro D della nota si legge: "Ai beni immobili segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile". Si segnala che l'immobile di cui al subalterno 510 deriva dalla soppressione dei subalterni 504 (ex subalterno 3) e 509 (ex subalterno 1).

Con atto di compravendita del 12/11/2010 a rogito Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Gavirate (VA), rep. 60898/22531, trascritto a Varese il 07/02/2011 ai nn 2018/1101, è pervenuta a \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, la piena proprietà del bene identificato con il subalterno 504 da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ mentre la piena proprietà del bene identificato con il subalterno 509 da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ (per la quota di 2/6), \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ (per la quota di 2/6), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6) e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6).

Al quadro D della nota si legge: "Alle unità immobiliari trascritte seguno e competono le proporzionali quote di comproprietà in tutti gli enti, spazi e luoghi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile. La

particella 329 sub.504 deriva dalla particella 329 sub.3 e la particella 329 sub.509 deriva dalla particella 329 sub.1”.

In merito al subalterno 504 (ex subalterno 3):

1. A \_\_\_\_\_ la quota di piena proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  era pervenuta per Successione testamentaria in morte del marito \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_, denuncia di successione registrata il 06/06/2008 al n.10/686 all'Agenzia delle Entrate di Gavirate, trascritta a Varese il 30/09/2008 ai nn 20956/13015.

Al quadro D della nota si legge: “Testamento notaio Franco Zito pubblicato il 07/05/1992, registrato a Gavirate il 15/05/1992 al n.473 serie 1”.

Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Varese l'11/10/2023 ai nn 20022/14301 a favore di \_\_\_\_\_ ed a carico del de cuius \_\_\_\_\_ per atto di vendita del 12/11/2010 n.60898 di repertorio, Notaio Zito Franco con sede in Gavirate.

Al quadro D della nota si legge: “Con la presente si trascrive accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_ da parte della moglie \_\_\_\_\_ nascente da atto di vendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ da Gavirate in data 12/11/2010, rep. 60898 e trascritto il 07/02/2011 ai nn 2018/1101”.

2. A \_\_\_\_\_ la quota di piena proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  cadauno era pervenuta per atto di compravendita del 27/03/1981, repertorio 5058, trascritto il 08/04/1981 nn 3860/3141 da Giuliani Bruno, nato il 07/09/1919.

In merito al subalterno 509 (ex subalterno 1):

1. A \_\_\_\_\_ la quota di piena proprietà pari a  $\frac{1}{6}$  cadauno era pervenuta per Successione devoluta per legge in morte della madre \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, deceduta il \_\_\_\_\_, denuncia di successione registrata il 15/05/2003 al n.39/648 all'Ufficio del Registro di Gavirate, trascritta a Varese il 26/02/2005 ai nn 5435/2828.

Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Varese l'11/10/2023 ai nn 20021/14300 a favore di \_\_\_\_\_ ed a carico del de cuius \_\_\_\_\_ per atto di vendita del 12/11/2010 n.60898 di repertorio, Notaio Zito Franco con sede in Gavirate.

Al quadro D della nota si legge: “Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_ da parte dei figli \_\_\_\_\_ nascente da atto di vendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ da Gavirate in data 12/11/2010, rep. 60898 e trascritto il 07/02/2011 ai nn 2018/1101”.

2. A \_\_\_\_\_ la quota di piena proprietà pari a  $\frac{1}{3}$  cadauno era pervenuta per Successione devoluta per legge in morte di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e deceduta in \_\_\_\_\_, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gavirate al n.97 vol.525, trascritta a Varese il 04/09/1987 ai nn 11596/8680, variata in data 26/02/2002.

Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Varese l'11/10/2023 ai nn 20023/14302 a favore di \_\_\_\_\_ ed a carico del de cuius \_\_\_\_\_ per atto di vendita del 12/11/2010 n.60898 di repertorio, Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Gavirate.

Al quadro D della nota si legge: "Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte di da parte dei figli  
e dei nipoti
nascente da atto di vendita a rogito notaio
in data
12/11/2010, rep. 60898 e trascritto il 07/02/2011 ai nn 2018/1101. Si precisa che hanno accettato in rappresentanza della madre  
(figlia della de cuius) nata il 14/08/1936 e deceduta il
28/11/2002 senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta di ".

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Caravate in data 27/10/2023 per la visione dei provvedimenti inerenti l'immobile in oggetto. Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e presumibilmente anteriore anche al 1942.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto, si riporta quanto segue:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Pratica Edilizia n. 8/2014, presentata il 27/01/2014, protocollo n.501, per manutenzione straordinaria per opere interne, adeguamento impianti e fusione in unica unità immobiliare, via Chiesa, mappale 329, subalterni 504-509, foglio 5 allegato E.
- Integrazioni P.E. n.8/2014, depositato il 05/02/2014, protocollo 740, per documentazione tecnica richiesta dal Comune di Caravate in data 31/01/2014.
- Integrazione P.E. n.8/2024 depositato il 18/02/2014, protocollo n.1031, per aggiornamento dell'elaborato grafico.
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale depositato il 29/04/2024, protocollo n.2627. Fine lavori dichiarata 28/04/2014. Alla stessa è stata allegata ricevuta dell'avvenuta variazione catastale. Non sono stati consegnati certificati inerenti gli impianti elettrico e termo-idro sanitario.

(all. D: SCIA n.8/2014, integrazioni e fine lavori-collaudo)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### **Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (28/11/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra. Si precisa che sull'elaborato grafico allegato al titolo non sono riportate quote ad eccezione delle altezze. Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati presentata, a seguito della SCIA, in data 11/04/2014, protocollo n. VA0045499. Si segnala non identificazione grafica alzata/gradino tra zona soggiorno e bagno e differenze di altezze. Contro i cm 245 riportati in planimetria sono stati riscontrati circa 221 cm in una parte del disimpegno di ingresso, 232 cm nel vano centrale che è dotato di controsoffitto in perline di legno (riscontrata h di circa 246 cm sopra il controsoffitto), 217 cm nel bagno e altezze variabile tra i 235 (in soggiorno) e 240 cm (nella camera di dimensioni maggiori) sul fronte verso via Chiesa.

Secondo il vigente PGT del Comune di Caravate, l'immobile in oggetto risulta essere azzonato in Centro storico - Classe III – Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. Il bene è soggetto a vincolo paesaggistico in quanto ricadente in zona di interesse archeologico. Sono ammessi gli interventi di cui al DPR 380/2001, articolo 3: Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

### Descrizione

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipo economico in corte, ubicato nel centro storico del Comune di Caravate, risalente presumibilmente ai primi decenni del 1900. E' posto nelle immediate vicinanze di Piazza Giuseppe Garibaldi, di un parcheggio pubblico con limitati posti auto (zona a disco orario) e della farmacia.

Il fabbricato (mappale 329) non costituito in condominio, ha giacitura a L e si compone di tre appartamenti suddivisi in quattro piani fuori terra. Ha accesso pedonale e carrabile da via Roma attraverso un andito (mappale 116 – vicolo Stallazzo) e corte interna (mappale 120).

L'unità immobiliare in oggetto, ristrutturata nel 2014, è posta al piano terzo e presenta diversi affacci sulla via Chiesa e due su corte interna.

Al momento del sopralluogo l'immobile, con accesso da vano scala comune di modeste dimensioni e non facile percorribilità per le elevate altezze dei gradini e le limitate dimensioni delle pedate, è risultato essere composto da disimpegno di ingresso, vano soggiorno con angolo cottura, bagno attrezzato con lavabo, wc, doccia e predisposizione lavatrice e due vani con controsoffitto in perline di legno.

Le altezze interne riscontrate sono variabili e pari a circa cm 410 e cm 235 nella parte più alta e più bassa del soggiorno (la più bassa ha affaccio su via Chiesa), cm 217 in bagno, cm 221 nella parte più bassa del disimpegno di ingresso, cm 232 nella camera di dimensioni più piccole (circa cm 246 sotto il controsoffitto in listelli di legno) e variabile tra i 245 cm su corte e 240 cm su via Chiesa nella seconda camera.

L'unità risulta avere una superficie lorda commerciale pari a circa mq 71,00.

### Caratteristiche descrittive:

Dal sommario esame a semplice vista, internamente l'unità immobiliare che al momento del sopralluogo era arredata e che è stata ristrutturata nel 2014, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Come meglio precisato a seguire è stata riscontrata presenza di infiltrazioni dalla copertura nella camera di minori dimensioni ed il generatore di calore è stato disinstallato dalla zona cucina e appoggiato a terra nella camera di maggiori dimensioni come da documentazione fotografica.

In sede di sopralluogo, l'esecutata ha asserito che l'immobile non è provvisto di contatore dell'acqua (utilizzava quello dell'appartamento sottostante in accordo bonario con i proprietari) e dell'energia elettrica.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via

esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico ecc) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati. Presenza di controsoffitto in listoni di legno nelle due camere, in piccola parte mancante in quella di dimensioni minori.
<i>Pareti (inteme):</i>	intonacate e tinteggiate, con presenza di pietre e mattoni fuggati a vista nel soggiorno, disimpegno di ingresso e camera di maggiori dimensioni. Si segnala presenza di infiltrazioni dall'alto sulla parete della camera più piccola a confine con il soggiorno. condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	rivestimento parziale solo nella zona cottura. Non presente in bagno.
<i>Pavimentazione Interna</i>	In gres di diversa tipologia nel soggiorno/cucina e bagno e in parquet prefinito nel disimpegno di ingresso e camere. condizioni: sufficiente
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti di colore bianco a battente e a vasistas in PVC con doppi vetri condizioni: buone oscuramenti: non presenti. Presenza di zanzariere condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	porta interna presente solo nel vano bagno, a battente, di legno vetro e di vecchia tipologia condizioni: insufficiente
<i>Porta di ingresso:</i>	portoncino di legno non blindato condizioni: sufficiente
<i>Impianti elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma". Non è stato possibile controllare la funzionalità in quanto l'immobile non era fornito di corrente elettrica. Si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari certificazioni: non rinvenute
<i>Aria/Condizionata:</i>	presente condizionatore sopra ingresso soggiorno. Non verificato funzionamento per mancanza elettricità
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo con predisposizione caldaia murale a gas nel vano cottura. Il generatore di calore è stato tolto e appoggiato a terra nella camera di dimensioni maggiori certificazioni: non rinvenute condizioni: insufficiente
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti-caloriferi ubicati nei vari locali, di tipologia mista e privi di valvole termostatiche condizioni: sufficiente certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>TV:</i>	centralizzato. Ogni camera è dotata di attacco per antenna a parete
<i>Citofono:</i>	campanello in prossimità scala di accesso piano terra condizioni: sufficiente

Facciata

fabbricato su strada: intonaco colorato su via Chiesa. Su cortile interno intonacato colorato a piano terra, parte in intonacato e parte in mattoni e pietra a vista piano primo e secondo e in mattoni e pietra a vista al piano terzo  
condizioni: sufficiente

Scale di accesso comuni: Pedate di modesta profondità in lastre di pietra,alzata in muratura intonacata, pianerottolo di varie tipologie (piastrelle, pietra, cemento battuto e listoni di legno in arrivo all'appartamento in oggetto), corrimano in metallo a piano terra e legno altri piani.  
condizioni: sufficiente

Portone di ingresso: portone a unica anta scorrevole in legno e vetro a piano primo  
condizioni: sufficiente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta di progetto allegata alla SCIA, la pianta catastale e dal rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	71,00	100%	71,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene immobile in oggetto la sottoscritta 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, dell'accessibilità, 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 del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

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

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, Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese e Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 16/11/2023 – Camera di Commercio Varese. Unità abitabile in buono stato da euro 700,00 a euro 950,00 a mq.

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2023, semestre 2, Comune Caravate, zona centrale Unica. Abitazioni civili residenziali in stato conservativo normale valori da 950,00 euro a 1.150,00 euro.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, 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, in quanto l'immobile è risultato essere arredato-non vuoto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale e vista perizia inerente altra procedura esecutiva immobiliare di appartamento ubicato nella stessa corte del maggio 2023 (mappale 26 – via Chiesa n.14), considerata la mancanza di autorimessa/posto auto, si attribuisce il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura pari a 950,00 euro/mq.

**8.3 Valutazione: Lotto 001**

**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico	71,00	euro 950,00	euro 67.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			euro 67.450,00
Valore corpo			euro 67.450,00
Valore complessivo intero			euro 67.450,00
Valore complessivo diritto e quota			euro 67.450,00

**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	Abitazione	71,00	euro 950,00	euro 67.450,00

Il CTU 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 dalla scrivente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**8.4 Adeguamenti e correzioni di stima**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	euro 3.372,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	euro 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	euro 0,00
Pendenze condominiali	euro 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta: Lotto 001**

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": euro 67.450,00 – euro 3.372,50	euro 64.077,50 arrotondato a <b>euro 64.000,00</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

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

Vedano Olona, 22/03/2024

l'Esperto nominato  
arch. Laura Pizzi

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** Ultima planimetria catastale in atti al C.F. del 11/04/2014 estratta in data 27/10/2023, visura catastale del 27/10/2023 ed estratto di mappa

**Allegato B** Verbale di sopralluogo

**Allegato C** Copia conforme atto di provenienza reperita presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare e APE e elenco note ispezione ipotecaria del 22/03/2024 (ultime)

**Allegato D** Copia SCIA n.8/2014, integrazioni e fine lavori-collaudato

**Allegato E** Banca dati quotazioni

Invio perizia alle parti in data 22/03/2024