

---

# Tribunale di Varese

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 135/2023

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni  
**Dott. PURICELLI Giacomo**

### PERIZIA

**Lotto Unico**

**Unità immobiliare residenziale con cantina ed autorimessa  
Varese – via Metastasio 19**

**Esperto della stima:** geom. Claudia Caravati

**Email:** caravati@studiotecnicoclg.it

**Pec:** claudia.caravati@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Immobile:** via Metastasio 19 – 21100 Varese

**Lotto:** Unico

**Bene:** 1

#### CATASTO FABBRICATI

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2] Classe 4 cons. 6,5 vani

**Dati Catastali:** Sez. Urb. VA, foglio 17, particella 4015, sub 17

**Bene:** 2

#### CATASTO FABBRICATI

**Categoria:** Autorimessa [C/6] Classe 8 cons. 12 mq

**Dati Catastali:** Sez. Urb. VA, foglio 17, particella 5913 sub. 9

### 2. Possesso

**Immobile:** via Metastasio 19 – 21100 Varese

**Lotto:** Unico - **Beni:** 1 e 2

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dalla Proprietaria esecutata

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.

### 3. Creditori iscritti

**Immobile:** via Metastasio 19 – 21100 Varese

**Lotto:** Unico - **Beni:** 1 e 2

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti intervenuti:** ==

### 4. Misure penali

**Immobile:** via Metastasio 19 – 21100 Varese

**Lotto:** Unico - **Beni:** 1 e 2

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

### 5. Continuità delle trascrizioni

**Immobile:** via Metastasio 19 – 21100 Varese

**Lotto:** Unico - **Beni:** 1 e 2

**Continuità delle trascrizioni:** sì

## Immobile in Varese – via Metastasio 19

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

### LOTTO UNICO

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

Trattasi di una unità abitativa sita al primo piano di un fabbricato dell'inizio anni '60 del secolo scorso, a sei piani fuori terra con annessa cantina al primo interrato e di una autorimessa al piano terreno in corpo separato.

La proprietà è situata a poca distanza dal centro cittadino, in fregio al tracciato della tratta Varese – Casbeno della Ferrovia Nord, in corrispondenza dello svincolo stradale che da viale Europa immette a via Metastasio, nelle immediate vicinanze del Palazzo degli Uffici Finanziari.

### 1 - IDENTIFICATIVO

#### 1.1 - BENE 1 Appartamento e cantina

##### **Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Varese, via Metastasio 19.**

L'unità immobiliare è posta al primo piano e risulta composta da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due disimpegni, dotata di un balcone che prospetta sul cortile interno sul lato Nord e di un terrazzo coperto che prospetta sul giardino comune verso Sud. L'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scala comune.

All'appartamento è annessa una cantina situata all'angolo sud-ovest del piano interrato a cui si accede dal vano scala attraverso corridoi sempre di uso comune.

Il condominio ha un ingresso pedonale sulla via Metastasio a livello del Piano Terreno mentre l'accesso carrai è sulla via Fratini con rampa che porta al cortile interno del piano sotterraneo in cui sono poste le autorimesse.

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

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ (c.f. ██████████) nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per ██████████.

#### **Pignoramento**

Quota di ██████████ a favore di ██████████. con sede in ██████████ c.f. ██████████

### 1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni n 4015 del foglio logico 9, foglio reale 17 del Comune di Varese, Sezione Varese, Ente Urbano di mq 3040.

### 1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

#### Intestazione attuale

██████████ (c.f. ██████████) nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per ██████████.

#### Descrizione

Comune di Varese

Sezione VA- Foglio 17 – mappale 4015 – Sub. 17 - Cat A/2 - classe 4 -vani 6,5 - rendita € 872,81 sup. catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq – piano: S1-1

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 24/10/1988 protocollo n. 000001055
- Variazione toponomastica del 17/06/2014 Pratica VA0079793 derivante da aggiornamento ANSC
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione del 07/04/1990 – Ripristino indicazione sezione censuaria per le UIU variate dai Modd. 44 (n. 1055.C01/1988)
- Costituzione del 07/04/1990 – Ripristino UIU con sezione erroneamente soppresse
- Variazione del 24/10/1988 – Verifica variazione N. 1055/88
- Impianto meccanografico 30/06/1987
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 15/05/1987 (n. 1097/1987)
- Scrittura privata del 10/12/1986 rep. 53150 Notaio Gerbino Fortunato in Varese Compravendita

#### Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

- Abitazione: prospetto su cortile interno, vano scala comune, altra unità immobiliare, prospetto sul giardino comune, altra unità immobiliare.
- Cantina: altra unità, corridoio comune, altra unità, muro perimetrale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

### 1.1.3 - Conformità catastale

Da quanto si è potuto visionare in sede di sopralluogo, eseguito in data 16/11/2023, il fabbricato indicato in planimetria è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 24/10/1988, ovviamente dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni

risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

## **1.2 - BENE 2 – Autorimessa**

### **Autorimessa [C/6] sita in Varese, via Metastasio 19**

Autorimessa situata al piano semiinterrato del corpo di fabbrica posto nella parte Nord del compendio immobiliare, in fregio e con accesso carraio dalla via Frattini.

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

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ (c.f. ██████████) nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per ██████████

#### **Pignoramento**

Quota di ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████

### **1.2.1 Identificazione Catastale - Catasto Terreni**

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 5913 del foglio logico 9, foglio reale 17, del Comune di Varese, Sezione Varese, Ente Urbano di mq 160.

### **1.2.2 Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**

#### **Intestazione attuale**

██████████ (c.f. ██████████) nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per ██████████ in regime di separazione dei beni.

#### **Descrizione**

Comune di Varese

Sezione VA– Foglio 17 – mappale 5913 – Sub. 9 - Cat C/6 - classe 8 – cons. 12 mq rendita € 49,58 sup. catastale totale 12 mq piano: S1

Dati derivanti da:

- Atto del 21/11/2003 Pubblico Ufficiale Gerbino Fortunato sede Varese Rep. 112343 – compravendita: rettifica la trascr. N. 169/1987 Trascrizione n: 17890.1/2003 Reparto PI Varese
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 15/30/1966 protocollo n. 000001555
- Variazione toponomastica del 17/06/2014 Pratica VA0079823 derivante da aggiornamento ANSC
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- Impianto meccanografico 30/06/1987
- Scrittura privata del 10/12/1986 rep. 53150 Pubblico Ufficiale Gerbino Fortunato in Varese Compravendita – Voltura n. 1180/1987

**Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:**

Muro di sostegno verso via Frattini, altra unità immobiliare, cortile interno, altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.2.3 Conformità catastale**

Da quanto si è potuto visionare in sede di sopralluogo, eseguito in data 16/11/2023, il fabbricato indicato in planimetria è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 15/03/1966, ovviamente dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Beni 1 e 2**

**Caratteristiche zona**

L'immobile è sito sul versante Sud del Colle della Motta, in corrispondenza dello svincolo stradale che dal viale Europa immette sulla via Metastasio, nelle immediate vicinanze del Centro di Varese e del Palazzo degli Uffici finanziari. Sul lato Sud la proprietà condominiale confina con il tracciato della Ferrovia Varese – Laveno.

**Area urbanistica**

Si tratta di area completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.

**3. STATO DI POSSESSO**

**Beni 1 e 2**

In data 16/11/2023 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza della Proprietaria occupante gli immobili unitamente al coniuge e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**Beni 1 e 2**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 27.10.2023 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 reperita

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

nessuna reperita

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

nessuno reperita

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

nessuna reperita

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni e annotazioni**

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di mutuo

**Iscritta a Varese in data 15/11/2007 ai nn. 28092/6546** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Rep. 11121/7597 del Notaio Traspadini Marco in Milano del 24/10/2007, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Varese sez. urb. VA foglio 17 particelle 4015 sub. 17 e 5913 sub. 9 contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] in qualità di [REDACTED] e [REDACTED] nato il 1 [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Tasso interesse annuo 5,13%

Totale € [REDACTED]

Durata [REDACTED] anni.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di mutuo

**Iscritta a Varese in data 12/10/2009 ai nn. 18185/4148** con Atto notarile pubblico Rep. 52553/19502 del Notaio Ferrara Antonino in Varese del 08/10/2009, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Varese sez. urb. VA foglio 17 particelle 4015 sub. 17 e 5913 sub. 9 contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED], in qualità di [REDACTED], e [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Tasso interesse annuo 2,75%

Totale € [REDACTED]

Durata [REDACTED] anni.

**4.2.2 Pignoramenti**

✓ **Atto Giudiziario** – Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Varese in data 15/09/2023 ai nn. 18034/12884** con atto giudiziario Rep. 2609 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese del 07/08/2023, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sull'intera proprietà per le unità in Catasto Fabbricati di Varese sez. urb. VA foglio 17 particelle 5913 sub. 9 e 4015 sub. 17, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED].

Nella Sezioni D – Ulteriori informazioni è riportato:

“ Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro [REDACTED] oltre interessi fino al saldo spese”.

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

### **BENI 1 e 2**

#### **5.1 Questioni in ambito condominiale**

Le unità in oggetto risultano comprese in edificio condominiale.

##### **5.1.1 Spese condominiali**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Consulenza e Amministrazione Immobiliare" in persona del Dott. Luca Taramelli la posizione debitoria per l'immobile in oggetto e copia del regolamento condominiale.

L'amministratore in data 20.11.2023 riscontrava le richieste ed inoltrava copia del Regolamento condominiale.

Dall'esame del riscontro fornito si rileva, relativamente alle unità immobiliari interessate, quanto segue:

ESERCIZIO 2022/2023 (01.07.2022-30.06.2023) saldo a credito € 1.442,81

PREVENTIVO 2023/2024

€ 2.652,00 - credito esercizio precedente € 1.442,81 = € 1.209,19

Ripartiti in 4 rate e precisamente:

- 1^ rata 31.10.2023 € 0,00
- 2^ rata 31.01.2024 € 0,00
- 3^ rata 31.03.2024 € 546,19
- 4^ rata 31.05.2024 € 663,00

Alla data di riscontro da parte dell' Amministratore del Condominio non risultava quindi alcuna situazione debitoria in merito alle unità interessate.

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

Si rimanda, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

##### **5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni



aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

## 5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

## 5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dalla quale è emerso che non esiste alcun Attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa oggetto di perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 27.10.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

### Bene 1

#### 6.1.1 Attuali e precedenti proprietari

L'appartamento della particella 4015 sub. 17 risulta attualmente intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] a seguito di atto di compravendita autenticato in data 10/12/1986 rep. 53150 dal Notaio Fortunato Gerbino in Varese trascritto a Varese il 05/01/1987 ai nn.190/169 con il quale la proprietà dell'unità abitativa veniva ceduta dai precedenti proprietari [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietari di [REDACTED] ciascuno in regime di separazione dei beni.

### Bene 2

#### 6.2.1 Attuali e precedenti proprietari

L'autorimessa della particella 5913 sub. 9 risulta attualmente intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED] a seguito dei seguenti atti:

- Con Atto di compravendita autenticato in data 10/12/1986 rep. 53150 dal Notaio Fortunato Gerbino in Varese trascritto a Varese il 05/01/1987 ai nn. 190/169 perveniva a [REDACTED] da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietari di [REDACTED]

ciascuno in regime di separazione dei beni, la piena proprietà della particella contrassegnata con il numero 5319 sub. 9 del Catasto Fabbricati di Varese.

- Con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/11/2003 rep. 112343 del Notaio Fortunato Gerbino in Varese trascritta a Varese il 22/12/2003 ai nn. 28496/17890 veniva rettificato parzialmente il contenuto del precedente atto 10/12/1986, precisando che l'autorimessa oggetto di compravendita era quella contrassegnata con la particella 5913 sub. 9: nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione è infatti riportato: "Si precisa che il presente atto qui trascritto è in rettifica all'atto stipulato autenticato dal notaio dott. Fortunato Gerbino in data 10 dicembre 1986 Rep.N. 53150, trascritto presso ai Registri Immobiliari di Varese in data 5 gennaio 1987 ai num.ri 190/169 e registrato a Varese in data 23 dicembre 1986, al N.3918, Mod.71/M, in quanto per mero errore materiale il mappale 5913 sub. 9 era stato indicato come 5319 sub. 9."

## **7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE**

### **Beni 1 e 2**

#### **7.1 - Inquadramento urbanistico**

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Varese si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all'interno della zona del Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2) normato agli art. 31 – 32 – 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il complesso edilizio è compreso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 lett. c) e d) del D.L. n° 42/2004 (Bellezze d'insieme) e, per quanto riguarda l'aspetto paesistico è inserito in classe IV (alta) di sensibilità paesistica.

Il fabbricato di abitazione sul mappale 4015 è inoltre parzialmente compreso nella fascia di rispetto della Ferrovia Varese – Laveno.

#### **7.2 - Pratiche edilizie**

Tramite apposita piattaforma informatica in data 02/11/2023 veniva inoltrata al Comune di Varese richiesta di accesso agli atti, protocollata al n 144255, per le pratiche edilizie relative agli immobili siti in via Metastasio 19.

L'accesso è stato eseguito, su convocazione da parte del Comune, in data 08/11/2023 ed in tale sede è stata esaminata la pratica P.G.N° 31109/1959 relativa alla costruzione del fabbricato, unica pratica riguardante le unità oggetto di perizia prodotta dagli Uffici.

Dall'esame della documentazione risulta:

- Autorizzazione del 24/10/1960 sui grafici presentati il 29/09/1960, previo parere favorevole (con condizioni) della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n° 5842ER del 19/10/60;

- Progetto aggiornato presentato il 30/09/1961 con parere Soprintendenza 5802ER del 21/09/1961;
- Abitabilità rilasciata in data 29/01/1963 a decorrere dal 01/10/1962

### **7.3 Conformità edilizia**

#### **7.3.1 – Bene 1 Appartamento**

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 16/11/2023 e le tavole grafiche in atti comunali più recenti (progetto aggiornato del 30/09/1961) si riscontrano alcune difformità relative alle partizioni interne e alla zona ingresso, per cui occorrerà la richiesta di sanatoria.

Risulta invece conforme la situazione della cantina.

#### **7.3.2 – Bene 2 Autorimessa**

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 16/11/2023 e le tavole grafiche in atti comunali più recenti (progetto aggiornato del 30/09/1961) si rileva la conformità dell'unità realizzata.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto esistente in atti comunali e alle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte ritiene che possa essere presentata richiesta di sanatoria da predisporre in osservanza delle disposizioni degli Uffici predisposti.

In merito alle somme necessarie per la sanatoria ribadito che è sempre necessario il parere dell'Amministrazione, che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore, la sottoscritta esprimendo un giudizio di massima e in via cautelativa, ritiene di poter quantificare i suddetti importi in € 2.500,00.

### **7.3 Conformità catastale**

#### **7.4.1 – Beni 1 e 2**

Alla data del sopralluogo (16.11.2023), come già riportato ai precedenti paragrafi 1.1.3 e 1.2.3, si è riscontrata la conformità fra le unità immobiliari in oggetto e le ultime schede catastali in banca dati del CF pur dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

## 8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### 8.1.1 Bene 1

L'unità in oggetto consiste in un appartamento sito al piano primo nel corpo centrale di un fabbricato a sei piani fuori terra oltre ad un seminterrato, costruito fra il 1960 ed il 1962.

L'edificio ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solette in c.a. e laterizio, murature di tamponamento in doppio tavolato di mattoni forati, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato, fasce marcapiano, rivestimenti in pietra e listelli di laterizio sulle facciate verso le strade.

Si procede con la descrizione degli elementi principali di rifinitura:

- Soffitti: intonaco rasato e tinteggiato;
- Pareti interne: tappezzeria in tutti i locali, rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni;
- Pavimenti interni: piastrelle in ceramica in cucina e nei bagni, parquet nelle camere, marmo per soggiorno e disimpegni;
- Pavimenti esterni in piastrelle di gres per il terrazzo coperto, in piastrelle con superiore strato impermeabilizzante per il balcone;
- Parapetti balconi in ferro;
- Infissi esterni: in legno con vetro semplice, tapparelle in PVC;
- Porte interne: in legno con specchiature a vetro o piene per i bagni;
- Porta di ingresso blindata;
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrosanitario: sottotraccia
- Impianto riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di termovalvole;
- Acqua calda sanitaria da boiler a gas;
- Impianto condizionamento: no;
- Impianto citofonico: si;

**Stato di conservazione del bene: ottimo.**

All'appartamento è annessa la cantina posta al piano interrato a cui si accede da corridoio comune. Il locale ha pareti e soffitto intonacati, con evidenti tracce di infiltrazioni sulle pareti esterne, porta di ingresso in legno, finestre metalliche, pavimento in cemento. Il locale è dotato di impianto di illuminazione.

**Stato di conservazione: sufficiente**

**8.1.2 – Bene 2**

Il bene 2 è una autorimessa singola inserita in corpo di fabbrica seminterrato adibito ad autorimesse, posto nella zona Nord della proprietà in fregio alla via Frattini, a quota inferiore rispetto al livello stradale. L'accesso avviene attraverso la rampa che mette al cortile interno. La costruzione ha murature esterne in calcestruzzo e divisori in muratura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta basculante, pavimento in cemento. La copertura è piana con superiore strato di terra tenuta a prato.

Il locale è dotato di impianto di illuminazione.

**Stato di conservazione del bene: discreto.**

**8.2 Consistenza Beni 1 e 2**

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il conteggio viene riportato sulla seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
				circa		
1	Primo	abitazione	Sup. lorda di pavimento	124,80	100%	124,80
		balconi		18,40	30%	5,52
	Seminterrato	cantina	sup lorda di pavimento	12,23	25%	3,06
				<b>TOTALE</b>		<b>133,38</b>
Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
				circa		
2	Seminterrato	autorimessa	sup lorda di pavimento	15,42	50%	7,71

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO****9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta, in qualità di 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.

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita. 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.

## **9.2 Determinazione del valore**

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, con riferimento temporale coerente vista la staticità del mercato nel periodo analizzato, come segue:

### COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 245.000,00 €, ubicato nel comune di Varese, Via Carlo Frattini 10, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 917 mapp. 14811, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 154,78 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998). In tale compravendita era ricompresa anche autorimessa in categoria catastale C/6 di mq. 13.

### COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 270.000,00 €, ubicato nel comune di Varese, via Metastasio 19 (stesso immobile che ricomprende i beni oggetto di stima), ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 917 mapp. 4015 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 185,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); In tale compravendita era ricompresa anche autorimessa in categoria catastale C/6 di mq.12

### COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Varese, via Carlo Frattini 19, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg.

917 mapp. 18171 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 117,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); In tale compravendita era ricompresa anche autorimessa in categoria catastale C/6 di mq. 22.

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	12/2019	06/2022	02/2019
Prezzo PRZ (€)	245.000,00	270.000,00	160.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	154,78	185,60	117,55
pMED (€/mq)	1.582,89	1.454,74	1.361,12

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.474,02$$

Arrotondabile ad € 1.475,00

In considerazione della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto pari ad € 1.475,00/mq

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione, cantina ed autorimessa	141,09	€ 1.475,00	€ 208.107,75
TOTALE			€ 208.107,75
Valore bene			€ 208.107,75
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)			€ 208.107,75
<b>Valore complessivo quota pignorata</b>			<b>€ 208.107,75</b>

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 10.405,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 2.500,00
Pendenze Condominiali	_____
<b>Totale decurtazioni (arrotondato)</b>	<b>€ 12.900,00</b>

### 9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

<b>Valore Totale immobile – LOTTO UNICO</b>	<b>€ 195.000,00</b>
<b>Valore quota pignorata immobile – LOTTO UNICO</b>	<b>€ 195.000,00</b>

## CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili



modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 23/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
geom. Caravati Claudia

A circular professional stamp of Claudia Caravati, Geometra. The stamp contains the text: "GEOM. CARAVATI CLAUDIA", "COLLEGGIO", "1-10-1982", and "2514". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B1 – Estratto mappa catastale
- Allegato B2 – Visure storiche Catasto Terreni
- Allegato B3 – Visure storiche Catasto fabbricati
- Allegato B4 – Planimetrie catastali
- Allegato C1 – Stralcio PGT e Normativa
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 31109/1959
- Allegato C3 – Abitabilità
- Allegato D – Visura negative APE
- Allegato E1 – 1987-01-05 NT 190-169 Compravendita
- Allegato E2 - 2003-12-22 NT 28496-17890 Compravendita rettifica
- Allegato E3 - 2007-11-15 NI 28092-6546 Ipoteca volontaria
- Allegato E4 - 2009-10-12 NI 18185-4148 Ipoteca volontaria
- Allegato E5 - 2023-09-15 NT 18034-12884 Pignoramento
- Allegato G – Schema grafico
- Allegato H – Comparabili
- Allegato I – Regolamento condominiale e situazione spese