



TRIBUNALE DI VARESE



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep: 135/2021



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Lotto 001

Immobile ad uso **RESIDENZIALE** e TERRENI ubicati a **CASSANO VALCUVIA (VA)** in **VIA NAZARIO SAURO n.1**



Esperto alla stima: Arch. **CRISTINA SIMONELLI**

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: **1414**



Email: arch.cristinasimonelli@gmail.com

PEC: cristina.simonelli2@archiworldpec.it



Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it



PREMESSA:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cod. proc. Civ. (post d.l. 83/2015) e contestuale decreto di nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore, in data **12 maggio 2025** il Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Flaminia D'ANGELO** nominava stimatore la sottoscritta **Dott. Arch. Cristina Simonelli**, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese al n.1046 di posizione e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al numero 1414 nella categoria Architetti, invitandola al giuramento di rito.

In data **19 maggio 2025** la sottoscritta accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando il giuramento con invio telematico nella stessa data.

Il G.E. fissava prima udienza di comparizione delle parti il 8 ottobre 2025 alle ore 10:00.

Il primo accesso al lotto avveniva in data **9 giugno u.s.**, con ulteriore accesso per ingresso forzoso in data **27 giugno u.s.** alle ore 15:00

I beni da periziare, siti in Cassano Valcuvia (VA) consistono in:

- 1) appartamento al piano terreno,
- 2) lotto di terreno
- 3) lotto di terreno
- 4) lotto di terreno

Per la seguente perizia di valutazione si considerano due lotti composti rispettivamente da: lotto 001 - corpo A (appartamento) e lotto 002 - corpi A-B (terreni ai punti 2-3). Per il terreno di cui al punto 4 è stata anticipata la richiesta di rinuncia al pignoramento (che avverrà durante l'udienza fissata), perché cointestato a terza persona

INDICE SINTETICO

1	Dati Catastali
Bene:	Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO:	001
Corpo:	A
Categoria:	Abitazione in casa indipendente [A4]
Dati Catastali:	Foglio 5, particella 111, sub. 1, sez.urb. ---, cat.A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq.46 (tot. escluse aree scoperte mq. 46), rendita € 108,46

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Bene: Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 002
Corpo: A
Categoria: Terreno [T]
Dati Catastali: Foglio 9 particella 1994, qualità seminativo arborato, classe 03, superficie are 03 ca 24, reddito dominicale 0,50 , agrario 0,50
Corpo: B
Categoria: Terreno [T]
Dati Catastali: Foglio 9 particella 1996, qualità seminativo, classe 03, superficie are 02 ca 77, reddito dominicale 0,43 , agrario 0,43

2

Possesso

Bene: Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 001
Corpo: A
Bene: Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 002
Corpo: A - B
Possesso: I beni sono intestati per la quota di 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 001
Corpo: A

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Accessibilità

in sede di progetto di manutenzione straordinaria realizzato con SCIA n.15/2016 del 21 luglio 2016, è stato verificato il requisito della adattabilità dell'immobile alle bb.aa. da attuare attraverso una trasformazione dell'appartamento. Attualmente l'edificio non si può considerare accessibile perché due gradini all'ingresso rendono difficoltoso l'accesso alle persone diversamente abili

4

Creditori iscritti

Bene: Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 001
Corpo: A
Bene: Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 002
Corpo: A - B
Creditore procedente: [REDACTED]
Creditori iscritti: [REDACTED]

5

Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 001
Corpo: A
Bene: Cassano Valcuvia – CAP: 21030
LOTTO: 002
Corpo: A - B
Comproprietari Assenti
non eseguiti: assenti

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
 Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

6

Misure penali

Bene: Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030

LOTTO: 001

Corpo: A

Bene: Cassano Valcuvia – CAP: 21030

LOTTO: 002

Corpo: A - B

Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

7

Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazario Sauro, n° 1 – Cassano Valcuvia – CAP: 21030

LOTTO: 001

Corpo: A

Bene: Cassano Valcuvia – CAP: 21030

LOTTO: 002

Corpo: A - B

Continuità delle trascrizioni: verificate

Beni Immobili in Cassano Valcuvia

Lotto 001

Via Nazario Sauro, n. 1 – Cassano Valcuvia (VA) – CAP: 21030

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

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di:

corpo A: appartamento monolocale al piano terreno di una casa indipendente con due unità immobiliari, il tutto sito ai margini del centro storico del paese di Cassano Valcuvia.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/4] sita in Cassano Valcuvia – Via Nazario Sauro, 1

Unità immobiliare distribuita su un unico livello al piano terreno, così composta:

unico locale adibito ad angolo cottura, letto e saletta, oltre a servizio igienico in locale separato

All'unità immobiliare in esame compete la quota di proprietà per 1/1 del mappale 110 – ente urbano di mq. 15,00

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Abitazione di tipo civile: Foglio 5, particella 111, sub. 1, sez.urb. ---, cat.A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq.46 (tot. escluse aree scoperte mq. 46), rendita € 108,46 – Via Nazario Sauro n. 1 piano: T.

Intestazione:

- [REDACTED]

Dati derivanti da:

- RISTRUTTURAZIONE del 29/11/2023 Pratica n. VA0175802 in atti dal 30/11/2023
RISTRUTTURAZIONE (n. 175802.1/2023)

Coerenze del lotto da nord come da estratto di mappa:

via Stretta della Crocetta, mappale 112, mappale 2397, mappale 2387, mappale 110,
salvo errori e come meglio in fatto.

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data dei sopralluoghi (09.06. e 27.06 2025) l'immobile in esame è risultato conforme alla scheda catastale in atti al NCEU del 29/11/2023. Tuttavia, la conformità non è verificata rispetto al progetto presentato in Comune, che indica la presenza di un antibagno non realizzato. La scheda deve essere rifatta in corrispondenza a quanto dichiarato in progetto.

(All. B: visure catastali e ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29.11.2023 reperite dalla scrivente in data 27.06.2025, estratto mappa)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona ai margini del centro storico di Cassano Valcuvia, piccolo paese prealpino nella Valcuvia. Con poco più di 600 abitanti e per la sua conformazione a ridosso dei boschi del varesotto, il paese si presta ad essere meta di villeggiatura o di escursioni di carattere naturalistico. Le vie di accesso alla residenza in esame si snodano nel nucleo abitato fino alla corte, su cui si affacciano diversi edifici tipologicamente omogenei.

Area Urbanistica:

a traffico locale, molto ridotto, con possibilità di parcheggio in area pubblica vicino all'abitazione.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il trasporto pubblico, con linea di autobus extraurbano, si raggiunge comodamente a piedi, vicino alla zona dove sorge il Municipio.

Servizi offerti dalla zona:

Trattandosi di un paese molto piccolo a vocazione turistica, non offre particolari servizi, ma luoghi di interesse storico - naturalistico

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001:

La scrivente ha effettuato il primo accesso in data 27 giugno 2025 alle ore 15.00, dopo essersi recata sul posto una prima volta il giorno 9 giugno alle 11.30. In quella data non era stato possibile entrare nell'immobile.

Il 27 giugno, alla presenza dell'ufficiale giudiziario, sig. Bozzoni Francesco e del fabbro, incaricato di sostituire la serratura di ingresso, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, come da verbali di sopralluogo allegati sotto la lettera "A". In tale data la scrivente ha potuto rilevare l'immobile in tutte le sue parti,

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

per poi procedere alla verifica della conformità dello stato dei luoghi al progetto di manutenzione straordinaria depositato presso il Comune di Cassano Valcuvia.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato completamente arredato, ma libero da persone residenti.

(Allegato "A": verbali di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo alla esecutata e dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Varese alla data del 05/09/2025 per nominativi e immobile 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:

assenti

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:

assenti

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

assenti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

assenti

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a

cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo iscritta per euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) in data 15 gennaio 2019 ai nn. 637/62 in favore [REDACTED]

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it



[redacted] e contro [redacted]

- ✓ Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo iscritta per euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 15 dicembre 2020 ai nn. 19944/3253 a favore [redacted] e contro [redacted]
- ✓ Ipoteca volontaria: assente
- ✓ Ipoteca legale: assente



4.2.2 Pignoramenti:

- ❖ Pignoramento: Atto di Pignoramento Immobiliare del 7 maggio 2021 rep.884 trascritto a Varese in data 04/04/2018 ai nn. 6256 r.g./4488 r.p. promosso da [redacted] contro [redacted] per il diritto di proprietà per 1/1, correttamente identificata.



Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna

Misure penali:

Nessuna dai RR.II.



(Si veda anche allegato "C": ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 05/09/2025)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il lotto in esame non fa parte di un condominio. Tutte le spese di gestione per utenze, manutenzione, ecc..., sono a carico del conduttore.



Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente non possibile perché è necessario salire due gradini per accedere all'appartamento

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione prestazione energetica: al momento del sopralluogo, il fabbricato principale risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, prot. Identificativo n. 1204100001820 del 09/11/2020, a firma del Geom. Fabrizio Parini, classe energetica "F" -

Si allega alla lettera "I"

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuno.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione storica in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo alla esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, in data 08/09/2025, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà gli immobili in oggetto è pervenuta [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di Atto amministrativo: Decreto di trasferimento immobili del 08/01/2016 Pubblico ufficiale Tribunale di Varese sede Varese (VA) Repertorio n.9 – Trascrizione n.462.1/2016 Reparto PI di Varese in atti dal 21/01/2016

Si rimanda al titolo di proprietà per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Si veda anche allegato "D": nota di trascrizione reperita dallo scrivente C.T.U. in data 08/09/2025)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- [REDACTED] in forza di compravendita immobiliare del

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

29/07/2004, Notaio Volpe Bruno, sede Varese, rep. n. 149287, trascritto a Varese, modello unico n. 12638.1/2004, reparto PI di Varese, in atti dal 05/08/2004

- Continuità delle trascrizioni: verificata

7 PRATICHE EDILIZIE:

Da una consultazione degli atti presso lo Sportello Unico del Comune di Cassano Valcuvia, in data 02/09/2025, risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in esame

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) p.g.n. 0001756 del 21 luglio 2016 – int.15/2016 per: manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di antibagno e demolizione parziale di muro divisorio – sostituzione dei pavimenti e rivestimenti e dei sanitari

Non sono presenti agli atti altre pratiche edilizie; il fabbricato è di epoca risalente a prima del 1958 (consultazione sito MAP.GEO.ADMIN.CH)

- Dalla consultazione degli atti presso il Comune di Cassano Valcuvia non è stato reperito attestato di agibilità

(allegato "E": pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Identificativo corpo: A

Alla data del secondo sopralluogo (27/06/2025) l'immobile in oggetto è risultato **difforme** ai titoli edilizi di cui sopra, per i seguenti elementi: formazione di antibagno, non realizzata e lievi modifiche interne. La divisione tra bagno e antibagno risulta elemento essenziale per l'adempimento della regolarità in ordine alle vigenti norme di igiene edilizia. Deve essere, quindi, realizzato il tramezzo esattamente come indicato nel progetto, in conformità con le norme di cui sopra. Altre difformità: porzione di tavolato tra cucina e ingresso bagno non realizzata; aperture nella parete portante di divisione tra gli ambienti realizzate con dimensioni inferiori a quanto previsto in progetto.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, ma la scheda dovrà essere rifatta in seguito alla regolarizzazione della conformità urbanistica.

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Descrizione del lotto

Il lotto in esame è situato ai margini del centro storico del piccolo Comune di Cassano Valcuvia. Si tratta di una abitazione costituita da un unico locale, in cui si trovano: angolo cottura, zona letto e saletta. In locale separato si trova il bagno con doccia.

L'accesso all'abitazione avviene da corte comune ai mappali 106, 109, 110, 111 (mappale su cui sorge il bene in esame) 112, 113.

Attraverso la porta di ingresso in legno e vetro, salendo due gradini dal marciapiede esterno, si accede ad una prima zona dove, a destra, si trova uno stretto angolo cottura ricavato tra il muro perimetrale e la parete del bagno. Di fronte alla porta di ingresso, addossato all'altra parete del bagno, è collocato un cassone/letto con un comodino/scaletta per accedervi. A sinistra dell'ingresso, attraverso larghe aperture ricavate in un muro portante dell'edificio, si entra in una seconda zona, adibita a saletta. Nel vecchio spazio del camino è stata collocata una stufa a pellet collegata ai termosifoni per il riscaldamento dell'intero appartamento. Il bagno è sito nella zona dell'ingresso, delimitato dai muri perimetrali e dalle due pareti interne già descritte. E' dotato di doccia, lavabo, wc e bidet. Nel locale è presente anche lo scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. All'interno del locale non è stato realizzato l'antibagno previsto nel progetto di manutenzione straordinaria dell'appartamento presentato nel 2016. L'assenza dell'antibagno costituisce violazione delle norme igienico sanitarie vigenti e deve, quindi, essere ripristinato per il conseguimento della regolarità urbanistica.

L'immobile è azionato nel P.G.T. Vigente in ambito: TESSUTO CON DENSITA' ALTA (art.34.1 delle N.T.A.), in zona sottoposta a vincolo ambientale: "fascia di rispetto fluviale".

All'abitazione compete la quota di proprietà per 171 del mappale 110 – ente urbano di mq.15,00

L'abitazione si sviluppa una superficie commerciale pari a: mq. 46,00 su un unico piano. Non vi sono altri accessori con superficie ragguagliata, ad eccezione dell'ente urbano adiacente al fabbricato con consistenza mq. 15,00 e superficie ragguagliata di mq. 1,5

La superficie lorda commerciale risulta essere di mq.47,50

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dall'esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture medie.

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Plafoni

In muratura e rasatura ad intonaco civile con travi a vista in legno e putrelle in ferro. Sono presenti controsoffittature nella zona dell'ingresso e del bagno con illuminazione ad incasso (faretti)

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Pareti interne

In muratura e rasatura ad intonaco civile

Rivestimenti in grès porcellanato in bagno h mt.2,00 e in cucina h. mt.0,80

Condizioni: perfette

Pavimenti interni

Materiali: laminato effetto legno nei locali di abitazione; grès porcellanato in bagno

Condizioni: buone

Infissi esterni

Tipologia: serramenti a battente in alluminio con vetri doppi nella saletta; a battente in legno in bagno e zona letto

Condizioni: discrete

Protezione: Persiane in legno

Condizioni: discrete

Infissi interni

Esiste un'unica porta, quella del bagno, in legno decorata con motivi etnici. Sarà da aggiungere una porta interna al bagno a delimitazione dell'antibagno

Condizioni: discrete

Porta di primo ingresso:

Tipologia e materiale: serramento a battente in legno con riquadri in vetro; scuri in legno con serratura

Condizioni: discrete

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Elettrico:

Tipologia: sotto traccia, frutti BTicino

Condizioni: "a norma"

Dichiarazioni e certificazioni: non rivenute

Idrico:

Tipologia: sottotraccia

Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

sanitari, elettrodomestici (cottura ad induzione)

Dichiarazioni e certificazioni: non rivenute

Aria condizionata:

Non presente

Termico ed acqua calda sanitaria:

Tipologia: stufa a pellet che alimenta i radiatori e boiler elettrico per la produzione di acqua calda

Condizioni: buone

Dichiarazioni e certificazioni: non rinvenute

Allarme:

Non presente

TV:

Antenna centrale

Citofono:

Non presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada:

Intonaco civile con pittura verso la corte comune e lato ovest – intonaco rustico senza tinteggiatura sul lato confinante con via stretta della Crocetta

Condizioni: discrete

Ascensore

Non presente

(altri impianti):

Non presenti

Stato di conservazione interna ed esterna del bene:

Medio – l'immobile può essere immediatamente utilizzato

(Si veda anche allegato "F": documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra rilievo eseguito sul posto e misurazione degli elaborati di progetto dalle pratiche edilizie in atti, verificato dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, comprensiva di area ad ente urbano (mappale 110), priva di pertinenze accessorie, è stata così calcolata:

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coefficiente	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
Abitazione	Superficie lorda	46,00	100 %	46,00
ente urbano	Superficie	15,00	10%	1,50
TOTALE		47,50		47,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di 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 che condizionano il mercato immobiliare, 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.

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

8.2 Fonti di informazione:

Si è fatto riferimento alle consuete fonti di informazione, per stabilire il valore dell'immobile:

- Agenzie immobiliari in zona, Borsino Immobiliare di Cassano Valcuvia
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia 10 ottobre 2024 - zona Cassano Valcuvia – immobili abitabili in buono stato
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territoriale – Varese - 2° semestre anno 2024 - zona Cassano Valcuvia – B1: centrale unica – abitazioni di tipo economico normali

formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica, valutata tenuto conto di alcune differenze di manutenzione rilevate tra interno dell'appartamento e fabbricato esterno

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

A - Appartamento
monocale con
annesso ente
urbano al mappale
110

47,50

€ 850,00

€ 40.375,00

Riepilogo:

Identificativo	Immobile	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento monocale con annesso ente urbano al mappale 110	47,50	€ 850,00	€ 40.375,00

Attenendosi a quanto richiesto, lo scrivente non ritiene di riportare un adeguamento della stima dell'immobile, 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 correzione della stima:

Dal confronto tra il rilievo eseguito sul posto e la tavola di progetto agli atti presso il comune di Cassano Valcuvia e relativa all'ultimo stato legittimo dell'immobile, emergono lievi difformità, sanabili con CILA in sanatoria con pagamento di sanzione e diritti di segreteria e pratica edilizia a firma di tecnico abilitato. Riguardo alla mancata realizzazione dell'antibagno, deve essere, invece, prevista la sua messa in pristino, con esecuzione di parete divisoria (realizzabile in cartongesso lastra verde) e porta di separazione.

Dovrà essere poi presentata regolare variazione catastale per le modifiche apportate in sede urbanistica.

La spesa complessiva è di € 2.900,00, come da stima allegata alla lettera " G" della presente perizia.

Si ritiene, quindi di decurtare il valore dell'immobile dell'importo CORRISPONDENTE di € 2.900,00

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

8.5

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, :

€ 37.475,00 arrotondato a € 37.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 37.400,00

Beni Immobili in Cassano Valcuvia

Lotto 002

Cassano Valcuvia (VA) – CAP: 2103

LOTTO 002

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di:

corpo A: terreno sito ai margini del centro storico del paese di Cassano Valcuvia.

Identificativo corpo A:

terreno in Cassano Valcuvia (VA) – senza indirizzo

corpo A: terreno sito ai margini del centro storico del paese di Cassano Valcuvia.

Identificativo corpo B:

terreno in Cassano Valcuvia (VA) – senza indirizzo

corpo B: terreno sito ai margini del centro storico del paese di Cassano Valcuvia.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1

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

Identificati in Catasto Terreni come segue:

Corpo A: Foglio 9 particella 1994, qualità seminativo arborato, classe 03, superficie

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese

Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

are 03 ca 24, reddito dominicale 0,50 , agrario 0,50;

Corpo B: Foglio 9 particella 1996, qualità seminativo, classe 03, superficie are 02 ca 77, reddito dominicale 0,43 , agrario 0,43

Intestazione:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 21/10/1992 Pratica n. 281987 in atti dal 14/08/2003 REC.ARR. (n. 4263.1/1992)

Coerenze dei lotti da nord come da estratto di mappa:

Corpo A: Strada comunale della Stretta della Crocetta, roggia, mappale 1993, mappale 1996;

Corpo B: Strada comunale della Stretta della Crocetta, mappale 1994, mappale 1995, mappale 175;

salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Non essendo stato possibile effettuare il rilievo dei lotti, data l'impossibilità di accesso e di identificazione dei confini, si considera valida la conformazione e consistenza derivate da visure catastali e estratto mappa

(All. C: visure catastali e ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29.11.2023 reperite dalla scrivente in data 27.06.2025, estratto mappa)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

I terreni sono in prossimità del fabbricato in esame al lotto 001, quindi è valida la descrizione di cui sopra;

Area Urbanistica:

idem

Servizi offerti dalla zona:

idem

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001:

La scrivente ha effettuato sopralluoghi in data 9 e 27 giugno 2025. In entrambe le occasioni non è stato possibile accedere ai terreni, perché la vegetazione troppo folta ne impediva l'attraversamento. A vista, i terreni sono risultati non occupati da persone o cose

(Allegato "A": verbali di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo alla esecutata e dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Varese alla data del 05/09/2025 per nominativi e 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:

assenti

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:

assenti

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

assenti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

assenti

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a

cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo iscritta per euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) in data 15 gennaio 2019 ai nr.

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it



637/62 in favore [redacted]
[redacted] e contro [redacted]

- ✓ Ipoteca Giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo iscritta per euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 15 dicembre 2020 ai n.ri 19944/3253 a favore [redacted]
[redacted] e contro [redacted]
- ✓ Ipoteca volontaria : assente
- ✓ Ipoteca legale: assente

4.2.2 Pignoramenti:

- ❖ Pignoramento: Atto di Pignoramento Immobiliare del 7 maggio 2021 rep.884 trascritto a Varese in data 04/04/2018 ai nn. 6256 r.g./4488 r.p. promosso [redacted]
[redacted] contro [redacted] per il diritto di proprietà per 1/1, correttamente identificata.

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna

Misure penali:

Nessuna dai RR.II.

(Si veda anche allegato "C": ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data del 05/09/2025)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Il lotto in esame non fa parte di un condominio. Tutte le spese di gestione per manutenzione della vegetazione sono a carico del conduttore.

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuno

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione storica in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo alla esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà gli immobili in oggetto è pervenuta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di Atto amministrativo: Decreto di trasferimento immobili del 08/01/2016 Pubblico ufficiale Tribunale di Varese sede Varese (VA) Repertorio n.9 – Trascrizione n.462.1/2016 Reparto PI di Varese in atti dal 21/01/2016

Si rimanda al titolo di proprietà per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(Si veda anche allegato "D": nota di trascrizione reperita dallo scrivente)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- [REDACTED] in forza di compravendita immobiliare del 29/07/2004, Notaio Volpe Bruno, sede Varese, rep. n. 149287, trascritto a Varese, modello unico n. 12638.1/2004, reparto PI di Varese, in atti dal 05/08/2004
- Continuità delle trascrizioni: verificata

7

PRATICHE EDILIZIE:

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

- Non risultano pratiche edilizie sui terreni in esame

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

assente

Descrizione del lotto

Il lotto in esame è composto da terreni in prossimità del fabbricato di cui al lotto 001. Durante il sopralluogo è stato possibile solo riscontrare che sono limitrofi alla strada della Stretta della Crocetta che sale nel bosco e sono occupati da una folta vegetazione che ne impedisce l'accesso. I terreni sono lambiti da una roggia che scende dal bosco, verso la via Sauro e costituisce parte dei reticoli idrici presenti nella zona.

Caratteristiche descrittive dei corpi A e B:

Azzonamento di P.G.T.: Tessuto del territorio non urbanizzato - Zona case sparse e/o ambiti di prima espansione dell'urbanizzato.

Si veda il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cassano Valcuvia richiesto in data 08/09/2025 e rilasciato in data in data 09/09/205 allegato alla lettera H

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei terreni è stata identificata con la superficie indicata in visura catastale, non essendo stato possibile effettuare il rilievo sul posto.

Destinazione	Superficie reale lorda circa	Superficie commerciale lorda circa
Corpo A	mq. 324,00	mq. 324,00
Corpo B	mq. 277,00	mq. 277,00
Totale Lotto 002	mq. 601,00	mq. 601,00

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale dei terreni, nello stato di fatto, di diritto e per cosa si è potuto constatare durante l'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima è stato consultato il sito dell'Agenzia delle Entrate, in materia di Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese

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:

Come sopra detto, si è fatto riferimento alla seguente fonte di informazione:

- Osservatori del mercato:
 - Sito dell'Agenzia delle Entrate: Provincia di Varese - Valori agricoli medi della Provincia – Annualità 2023

Regione agraria n. 2 : Montagna tra il Verbano ed il Ceresio

formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dei terreni descritti nella presente relazione, valutati per la consistenza catastale; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati all'ispezione peritale e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 002:

Corpi A e B

Si valuta il lotto nella sua interezza perché la qualità dei mappali seminativo o seminativo arborato non presentano differenze ai fini del valore commerciale

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
 Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Destinazione	Superficie lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Terreni agricoli	601,00	€ 5,69	€ 3.419,69

Riepilogo:

Identificativo	Immobile	Superficie lorda circa mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota – con arrotondamento
A-B	Terreni agricoli	601,00	€ 5,69	€ 3.400,00

8.4

Adeguamenti e correzione della stima:

Nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobiliare nello stato di fatto in cui si trova il lotto 002

€ 3.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 3.400,00

Riepilogo VALORE BASE D'ASTA LOTTI 001 – 002:

Identificativo	Corpo	Valore diritto e quota – con arrotondamento
LOTTO 001	A	€ 37.400,00
LOTTO 002	A - B	€ 3.400,00

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità
Con osservanza,

Varese, 09/09/2025

L'esperto nominato

Architetto Cristina Simonelli

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"

verbale di sopralluogo

Allegato "B"

ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali, estratto di mappa catastale

Allegato "C"

ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 05/09/2025

Allegato "D"

nota di trascrizione atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari – Tribunale di Varese

Allegato "E"

Pratiche edilizie

Allegato "F"

documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Allegato "G"

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

Allegato "H"

Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cassano Valcuvia

Allegato "I"

APE

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.

Esperto incaricato: Arch. Cristina Simonelli con studio in Piazza Podestà, 1 a Varese
Tel. 347.0321390 – mail arch.cristinasimonelli@gmail.com pec cristina.simonelli2@archiworldpec.it