

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A. – TORINO**

contro:

Rep. Gen. Es.: **177/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso **RESIDENZIALE** ubicato a **TAINO (VA)** in Piazza
PATRIOTI n. 11

Esperto alla stima: **Arch. FABIO PEVARELLO**

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: **14**

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di Varese: **1256**

Email: pevarello@arpstudio.eu

Pecmail: fabio.pevarello@archiworldpec.it

Esperto incaricato: **Arch. FABIO PEVARELLO** con studio in **Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)**
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

PREMESSA

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. CON QUESTA PREMESSA INTENDE SEGNALARE QUANTO SEGUE.

Nell'atto compravendita a rogito Notaio ENRICO SOMMA di Angera in data 22/11/2006 Rep. 200484/18307 a cui anche l'atto di compravendita successivo con cui l'esecutata acquista nel 2008 si richiama è meglio descritta la consistenza del bene immobile, in particolare esso recita: " (...) porzione di fabbricato di abitazione composto da cucina, bagno e vano scala a piano terra, disimpegno, una camera e piccolo balcone a piano primo con soprastante soffitta, con antistante aiuola. (...) Con diritto al piccolo vano accessorio (già adibito a gabinetto) posto sul mappale 386 (come meglio indicato negli atti di provenienza dei danti causa all'attuale venditore) (...) Accesso e scarico: dal passaggio che conduce a Piazza Patrioti e da Via Don Marino Vignati". (vedi in allegato B).

Nel sopralluogo del 24/01/2025 il sottoscritto ha verificato che tale manufatto non è presente, rileva che un'area - che come tutte le aree frontiste delle U.I. che compongono la porzione di Piazza Patrioti dove è ubicato il fabbricato oggetto di relazione peritale - è ad uso pubblico appare non pavimentata, in stato di abbandono e lascia intuire un sedime frutto di demolizione, non è stato possibile appurare chiedendo a proprietari delle U.I. confinanti eventuale testimonianza in merito; si rileva che - comunque - non è ubicata sul mappale 386 indicato nell'atto sopracitato (vedi foto 01, in basso a destra, in allegato F).

La relazione peritale non tiene conto, quindi, di quanto sopra; la proprietà presunta del sedime rimane quindi nella formulazione degli atti di compravendita e di provenienza.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. con questa premessa intende giustificare l'esiguo valore assegnato all'immobile richiamando il fatto che si tratta di una unità immobiliare di piccole dimensioni che, anche se ubicata in una zona centrale del paese di Taino e in un contesto molto ben mantenuto presenta alcune caratteristiche che la rendono difficilmente commerciabile come unità immobiliare immediatamente disponibile ad uso abitativo: non ha decreto di agibilità, presenta difformità edilizie con necessità di pratica di sanatoria edilizia, necessariamente onerosa - e, comunque, permangono situazioni di irregolarità igienico-sanitaria che - consentite ai tempi della costruzione - non sono oggi compatibili (unico affaccio della costruzione verso nord, bagno cieco e di dimensioni minime) e devono essere quindi oggetto di opportuna consultazione dello sportello unico dell'edilizia in fase di manutenzione straordinaria/ristrutturazione dell'immobile.

Si segnala che per la vendita dell'immobile è opportuno provvedere a nuovo accatastamento poiché sono state rilevate delle differenze tra quanto rilevato e quanto agli atti catastali attuali (realizzazione di ripiano di ingresso al piano terra, balcone al piano primo, bagno e mancata identificazione di sottotetto accessibile esistente (come d'uso all'epoca di accatastamento).

il sottoscritto C.T.U. e' disponibile a svolgere l'incarico che eventualmente sarà disposto dal G.E.: l'onorario professionale sarà pari a 900,00 euro (compreso spese di registrazione, I.V.A. e contributi previdenziali) per la predisposizione di "DOCFA per variazione catastale di esatta rappresentazione grafica" con rifacimento della planimetria catastale.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 - VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 - mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020
LOTTO: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: Sezione TA Foglio 5, particella 390

2 Possesso

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020
LOTTO: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo del 24/01/2025 il bene non era occupato da alcuno, è stato effettuato per intervento del Sig. fratello dell'esecutata, con l'incaricato del G.I.V.G. Varese e si è proceduto al rilievo dei luoghi; a gennaio 2025 il Custode ha provveduto a sostituire la serratura.

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020
LOTTO: 001
Corpo: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI/NO**

4 Creditori iscritti

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020
LOTTO: 001
Corpo: A
Creditore procedente: INTESA SANPAOLO S.P.A. - C.F./P. IVA 00799960158 - Piazza San Carlo n. 156, 10121 TORINO
Creditori iscritti: NESSUNO

5 Comproprietari non eseguiti

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020
LOTTO: 001
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: NESSUNO

6 Misure penali

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020
LOTTO: 001
Corpo: A

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
 Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec fabio.pevarello@archiworldpec.it

Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020

LOTTO: 001

Corpo: A

Continuità
delle
trascrizioni: SI/NO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene Immobile in TAINO (VA)

Lotto 001

Piazza Patrioti n° 11 – Comune di Taino, Provincia di Varese – CAP: 21020

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale sviluppata "terra cielo" con piano terra, primo e sottotetto collegati da scala interna, è parte di una cortina di edifici in fregio a Piazza Patrioti, accessibile da questa attraverso un piccolo ripiano, recintato e con cancelletto pedonale.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Piazza Patrioti n° 11.

Unità immobiliare sviluppata dal piano terra al tetto, composta da: vano unico con angolo cottura, bagno e vano scala a piano terra, con antistante ripiano ingresso con recinzione e cancelletto; disimpegno, una camera e piccolo balcone a piano primo; soffitta accessibile da rampa scala (vedi anche schemi grafici in allegato D).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto :

Corpo A

• , C.F. , nata a il
proprietà per 1/1.

Pignoramento : quota di 1/1 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. C.F./P. IVA 00799960158 - Piazza San Carlo n. 156, 10121 TORINO, SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Corpo A

Intestazione:

• C.F. , nata a il
! proprietà per 1/1;

Descrizione:

• Comune di TAINO (Codice L032)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

4/15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Abitazione di tipo economico: Sezione Urbana TA ; Foglio 5 ; Mapp. 390; Sub – – cat. A/3 - Classe 1 - consistenza vani 2 – superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq – rendita € 64,04 – Piazza Patrioti n. 9 – piano: T-1 Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 1 Mappale 390.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 30/08/2016 Pratica n. VA0101028 in atti dal 30/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 32845.1/2016)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2006 Pratica n. VA0267189 in atti dal 23/11/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18775.1/2006)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/09/2005 Pratica n. VA0215754 in atti dal 21/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25101.1/2005)

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda e estratto mappa:

- A.U.I. Mappale 494 Piazza Patrioti, A.U.I. Mappale 389, A.U.I. Mappale 492 e Mappale 386 Piazza Patrioti (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (24/01/2025) l'immobile in oggetto risulta corrispondente / non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti (del 20/12/1939) al Catasto Fabbricati. SI SEGNA LA ERRATA TOPONOMASTICA DEL NUMERO CIVICO 9 IN VISURA INVECE CHE 11, LA CORREZIONE PUÒ ESSERE OPERATA CON ISTANZA ALL'A.d.E. UFFICIO TERRITORIO.

(Si veda anche allegato "C": ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visura catastale storica, estratto di mappa catastale e schemi grafici in allegato D).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona centrale dell'abitato di Taino VA), circa 3.700 abitanti, caratterizzata da una edilizia residenziale di tipo medio-basso in corti storiche tra le strette vie che compongono Piazza Patrioti, area pedonale del centro prossima a Piazza Pajetta dove è ubicato il Municipio, la Scuola Primaria, il Parco Pubblico; Taino è dotata di tutti servizi pubblici.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è prettamente residenziale, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (150 ml, in Piazza Pajetta).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, ecc.) nelle immediate vicinanze sono presenti scuola materna e primaria, la scuola secondaria di primo grado è nella vicina città di Angera (a 4 km circa) o Sesto Calende (a 6 km circa).

Principali collegamenti pubblici:

Il comune di Taino è collegato con il sistema di trasporto pubblico CTPI Autolinee Varesine Linea V120 Varese - Angera - Sesto Calende a Sesto Calende – centro che fa riferimento ad altri centri della provincia e a Milano - attraverso le linee di superficie su gomma (Linea Tradate-Varese della Varesine e Tradate-Milano delle FNM Autoservizi); Sesto Calende è sede di stazione ferroviaria e snodo autostradale per Milano (A8 "Laghi" e Piemonte – Genova A26) .

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Servizi offerti dalla zona:

La presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali di intrattenimento è, come descritto sopra, prossima al centro; a breve distanza – Angera a 4 km circa e Sesto Calende a 6 km circa – vi sono centri commerciali e altri servizi.

**3 STATO DI POSSESSO:
Lotto 001–CORPO A:**

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 24/01/2025 alle ore 9,30 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo (si veda allegato "A").

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo)

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Lotto 001–CORPO A:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo alla esecutata e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 14/08/2025, per nominativo 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:*
NESSUNO
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:*
NON RISULTANO
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
NESSUNA

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario:** Iscritta a Varese in data 28/04/2017, atto del 26/04/2017 rep. 158807/66969 a rogito Notaio Giovanni Averoldi di Milano trascritto a VARESE il 28/04/2017 ai nn. Reg. Part. 1124 Reg. Gen. 7710 a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A." con sede in VICENZA C.F. 00204010243, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutata:
Importo capitale : € 80.000,00
Importo complessivo : € 120.000,00

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 – Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Tasso interesse annuo : 3,80 %

Durata anni 10.

A margine della nota sono presenti usuali annotazioni in merito a tassi interesse.

4.2.2

Pignoramenti:



Pignoramento: Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/10/2024 rep. 3450 trascritto a VARESE il 22/11/2024 ai nn. Reg. Part. 16438 Reg. Gen. 22334 promosso da "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in TORINO C.F. 00799960158 contro l'esecutata ; per le quota di proprietà in ragione di 1/1 già marginata sopra, gravanti sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 14/08/2025)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001–CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- **L'U.I. NON E' PARTE DI UN CONDOMINIO.** Come riportato in premessa l'U.I. affaccia come le altre confinanti su spazio ad uso pubblico ma di proprietà varie (vedi estratto mappa catastale in allegato C).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile AL SOLO PIANO TERRA, MODIFICANDO LA RECINZIONE DELL'AREA DI INGRESSO ALLA U.I.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO.

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento della stesura della presente, ~~dotato~~ / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE 1212500010312 SCADUTO IL 06/07/2022).

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
NESSUNA.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001–CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

7/15



Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 14/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta alla esecutata per la quota di proprietà in ragione di 1/1 già marginali sopra, con atto di compravendita a rogito Notaio ENRICO SOMMA di Angera in data 04/06/2008 Rep. 203987/20609, da _____, trascritto a Varese in data 24/06/2008 ai numeri Reg. Part. 8707 / Reg. Gen. 14136

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

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la proprietaria)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta ai Sigg. (C.F. _____) e (C.F. _____) per la quota di proprietà in ragione di ½ ciascuno con atto di compravendita a rogito Notaio ENRICO SOMMA di Angera in data 22/11/2006 Rep. 200484/18307, da _____ (C.F. _____), trascritto a Varese in data 11/12/2006 ai numeri Reg. Part. 18346 / Reg. Gen. 30721

- Continuità delle trascrizioni: SI / NO

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso notaio)

7 PRATICHE EDILIZIE: Lotto 001-CORPO A:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso lo Sportello unico dell'Edilizia preposto del Comune di Taino (VA) in data 03/03/2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto. Come comunicato anche dagli uffici preposti - in data 28/03/2025 - si riporta quanto segue: il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1942 (promulgazione della Legge Urbanistica) e NON è stata rintracciata alcuna pratica edilizia presso gli archivi comunali (vedi in allegato E). La planimetria catastale presente negli archivi dell'A.d.E. Settore e Territorio risale al 20/12/1939 e ne determina quindi la legittimità e viene considerata, anche ai fini edilizio-urbanistici, lo stato agli atti.

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

✓ NESSUNA

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta~~ / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria con tipi grafici allegati)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (24/01/2025) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente** / **non corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Nelle tavole allegate (Tavole 1,2 e 3 in allegato D) è rappresentata la situazione agli atti e il raffronto tra questa e la situazione rilevata (tavola 2); le difformità riscontrate sono in parte riconducibili a modifiche interne manutenzione straordinaria intervenute probabilmente degli anni '80 del secolo scorso per rendere abitabile una U.I. che in periodo ante seconda guerra mondiale era costituita da due stanze e gabinetto all'esterno (vedi premessa).

Le opere realizzate in quel periodo sono: realizzazione di un bagno "cieco" nel vano sottoscala, impianti elettrico e idro-termo-sanitario.

Si segnala che il balconcino presente al piano primo e il "ripiano" di ingresso al piano terra hanno caratteristiche riconducibili al momento della costruzione dell'edificio (ante 1939), come d'uso all'epoca NON è stato rappresentato nella planimetria catastale ma è evidente che non è stato realizzato successivamente, tuttavia necessitano di "sanatoria". Anche per quanto concerne la rappresentazione grafica del piano sottotetto si tratta di un "modus operandi" dell'epoca ma è evidente che tale vano esisteva già all'epoca.

Si rende quindi necessario un **aggiornamento edilizio-urbanistico di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, c.d. in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 36bis, per visualizzare le difformità vedi gli schemi grafici in allegato D. **Non è possibile indicare un importo preciso dei costi necessari per la conformazione delle difformità, tuttavia si possono stimare importi di sanzione indicativi per un totale di circa 1.500,00 euro per sanzioni pecuniarie (comma 5 lett. b) dell'art.36bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e per un totale di circa 3.400,00 euro per onorari professionali.**

Come già segnalato in premessa, per quanto riguarda la conformazione dei vani interni e del vano WC, bisogna segnalare che con la pratica di sanatoria edilizia, necessariamente onerosa, permangono situazioni di irregolarità igienico-sanitaria che – consentite ai tempi della costruzione - non sono oggi compatibili (unico affaccio della costruzione verso nord, bagno cieco e di dimensioni minime) e devono essere quindi oggetto di opportuna consultazione dello sportello unico dell'edilizia in fase di manutenzione straordinaria/ristrutturazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo (24/01/2025) l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto fabbricati per gli stessi motivi di cui sopra. Si deve procedere all'**aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, con costo indicativo euro 900,00 per onorario professionale comprensivo di spese catastali, di contributi previdenziali e IVA di legge.**

(Si veda anche allegato "D": schemi regolarità comunale e catastale)

Secondo il vigente PGT del Comune di TAINO, approvato con D.C.C. N. 33 DEL 26/11/2012, variate con D.C.C. N. 12 del 31/01/2017 (solo N.T.A.) gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale TESSUTO STORICO ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con specifiche disposizioni a cui si rimanda in allegato E (Artt. 30 e 31 della Normativa di Piano e Tavola TESSUTO STORICO Indirizzi di Piano).

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

9/15

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

L'unità in oggetto è parte di una cortina "storica" di fabbricati di vetustà costruzione, risultato della conversione di fabbricati agricoli rurali in abitazioni, in una zona centrale del comune di Taino, è posto in fregio a una parte del passaggio che conduce a Piazza Patrioti da Via Don Marino Vignati, entrambe arterie centrali del paese.

Il fabbricato è stato oggetto di un solo intervento di manutenzione (quello ampiamente descritto sopra) con lievi modifiche interne (come descritto al precedente punto 7.1), si sviluppa dal piano terra a tetto e gode di singolo affaccio, a nord verso il passaggio che conduce a Piazza Patrioti da Via Don Marino Vignati.

A momento del sopralluogo è risultata composta da: vano unico con angolo cottura, bagno e vano scala a piano terra, con antistante ripiano ingresso con recinzione e cancelletto; disimpegno, una camera e piccolo balcone a piano primo; soffitta accessibile da rampa scala (vedi anche schemi grafici in allegato D). H. interna: mt. 3,15 piano terra; mt. 2,75 piano primo; mt. 2,00 in colmo e mt. 0,00 in imposta al piano sottotetto

L'unità immobiliare sviluppa una Superficie lorda complessiva (al netto di balconi e soffitta) di mq 73,40 per una superficie lorda commerciale di mq 85,75 (vedi paragrafo successivo).

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione, esternamente in scarso stato di conservazione.

N.B.: si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette dell'impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Plafoni	Rasati e tinteggiati.
Pareti interne	In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Ubicazione: in tutti i vani Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 1,80 circa in bagno. Ubicazione: in bagno Condizioni: cattive
Pavimenti interni	Materiale: in piastrelle di ceramica monocottura, cotto (scale) e marmette Ubicazione: in tutti i locali. Condizioni: cattive
Infissi esterni	Tipologia: serramenti a battente in legno con vetri singoli, Condizioni: cattive Protezione: Persiane in legno Condizioni: cattive
Infissi interni	Tipologia a battente, in legno con specchiature vetro singolo; Condizioni: cattive

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

Porte di primo
ingresso:

Tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro
Condizioni: cattive

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico:

Tipologia: sotto traccia
Condizioni: a semplice vista non "a norma".
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Idrico:

Tipologia: sottotraccia
Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Aria condizionata:

NO.

Termico:

Tipologia: autonomo con caldaia murale a gas all'interno, con radiatori in acciaio; da verificare tubazioni adduzione gas (che sembrano interne)
Condizioni: cattive
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Acqua calda
sanitaria:

Tipologia: stesso generatore termico
Condizioni: cattive
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Allarme:

NO

TV:

NO

Citofono:

NO

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento
facciata fabbricato
su strada:

Intonaco tinteggiato
Condizioni: scarse

Spazi esterni:

Pavimentazione klinker il portico di ingresso, pavimentazione in battuto di cemento del ripiano.
Condizioni: buone

Cancelletto di
ingresso:

Recinzione in profilati metallici verniciati come parapetto balcone piano primo
Condizioni: scarse

Stato di conservazione interna del bene:
cattive

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:
scarse

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

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

11/15

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il "D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C", è stata così calcolata:

Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	73,40	100 %	73,40
Balcone / ripiano PT	Superficie lorda di pavimento	7,50	30 %	2,50
Soffitta	Superficie lorda di pavimento	39,40	25 %	9,85
TOTALE		60,30		85,75

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona: annunci immobiliari nella micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Taino;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2024 - zona Taino;
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2024. - zona Taino;

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale 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:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo economico (A3)	85,75	€ 425,00	36.443,75

Stima sintetica comparativa del corpo

Valore del corpo

Valori accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 36.443,75

€ 36.443,75

€ 0,00

€ 36.443,75

€ 36.443,75

Stima sintetica comparativa parametrica:

Attenendosi a quanto richiesto, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzione 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 catastali

€ - 1.822,19

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

13/15

~~Riduzione dello% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore~~ € 0,00

Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1) € -5.800,00

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

Altri costi:
NESSUNO € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.821,56
Arrotondato € **29.000,00**

~~Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € **29.000,00**

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, 25/08/2025

L'esperto nominato

Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"
verbali di sopralluogo

Allegato "B"
copia atti di provenienza reperiti dallo scrivente presso la proprietà e presso Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare; Ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare mediante servizio di

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

14/15

consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 14/08/2025; copia certificato notarile già in fascicolo

Allegato “C”

ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale

Allegato “D”

schemi regolarità urbanistico-edilizia, schemi regolarità catastale

Allegato “E”

~~istanza di accesso atti edilizi, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria con tipi grafici allegati, Richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità; Certificato di Destinazione Urbanistica; estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione~~

Allegato “F”

documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

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

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it

15/15

