

---

**Tribunale di Varese**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

intervenuta: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

N° Gen. Rep. 178/2021

Giudice Delle Esecuzioni: Leggio Valentina

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Abitazione e box in Comune di Caravate**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori  
Email: geomsdv@libero.it  
Pec: sergio.devittori@geopec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



## INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giuseppe Verdi - Caravate - VA - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione [A/2]

**Dati Catastali:** Foglio n. 7 - Mappale n. 5427 - Sub. 2

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** Foglio n. 7 - Mappale n. 5427 - Sub. 3



### 2. Possesso

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - B

**Possesso:** Utilizzato dal proprietario - residente con il figlio minorenn

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

accessibile ed adattabile

### 4. Creditori Iscritti

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditore Interventuto:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai pubblici RR.II.



### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo



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

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

Trattasi di:

- unità immobiliare, tipologia villetta singola a destinazione residenziale disposta su tre livelli (un piano seminterrato e due piani fuori terra);
- unità immobiliare a destinazione autorimessa.

Gli immobili sono siti in una zona prevalentemente residenziale appena al di fuori nel centro di Caravate, indipendenti negli accessi e con ampio giardino esterno.

##### Identificativi corpo A:

###### **Abitazione [A/2] sito in via Giuseppe Verdi - Caravate - VA - 21032**

Sita in zona residenziale, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carraio e pedonale, si presenta in buone condizioni manutentive, è composto da un piccolo ingresso al piano terra (con accesso da un portichetto), un grande locale soggiorno che ha vista su un portico coperto ed attiguo uno spazio per la cottura, il disimpegno verso la zona notte ove vi si trova un bagno, una camera singola ed una camera matrimoniale molto ampia con bagno padronale annesso. Dal disimpegno si scende verso il seminterrato ove è disposta una grande taverna, la centrale termica, la cantina ed un locale di sgombero da cui si accede al box. Dal soggiorno a piano terra una scala porta al sottotetto composto da un grande locale utilizzato come camera da letto con bagno privato e cabina armadio, oltre a due ampi balconi coperti.

Si rileva che l'abitazione è sprovvista di numero civico.

##### Identificativi corpo B:

###### **Autorimessa [C/6] sito in via Giuseppe Verdi n. - Caravate - VA - 21032**

Sito in zona residenziale, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carraio e pedonale, si presenta in buone condizioni manutentive, ha un grande portellone sezionale di accesso carraio che permette l'accesso di due automobili. Si rileva che l'autorimessa è sprovvista di numero civico.

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

Gli immobili corpi A e B, sopra elencati, risultano intestati a Catasto come segue:

- [REDACTED]

##### **Pignoramento:**

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED]



**Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**

**Descrizione catastale:**

**Corpo A - Catasto Fabbricati**

Comune censuario di Caravate, Foglio n. 7 - mappale n. 5427 sub. 2 - categoria A/2 - classe 6 - consistenza 10 vani - superficie catastale totale 240 mq. - Totale escluse aree scoperta 233 mq - Rendita catastale €uro 774,69 – via Giuseppe Verdi - Piano S1 - T - 1.

**Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2005 - Pratica n. VA0109927 in atti dal 12/05/2005 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9278.1/2005);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/05/2004 Pratica n. VA0195060 in atti dal 12/05/2004 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 69205.1/2004);
- VARIAZIONE del 18/12/2003 Pratica n. VA0426307 in atti dal 18/12/2003 DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 48091.1/2003).-

**Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:**

Terreno di proprietà pertinenziale, Terreno di proprietà pertinenziale, A.u.i. (sub. 3), Terreno di proprietà pertinenziale.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

**Corpo B - Catasto Fabbricati**

Comune censuario di Caravate, Foglio n. 7 - mappale n. 5427 sub. 3 - categoria C/6 - classe 9 - consistenza 23 mq. - totale 25 mq. - Rendita catastale €uro 55,83 – via Giuseppe Verdi - Piano S1.

**Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2004 - Pratica n. VA0406202 in atti dal 18/12/2004 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85053.1/2004);
- VARIAZIONE del 18/12/2003 Pratica n. VA0426307 in atti dal 18/12/2003 DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 48091.1/2003).-

**Corpi A - B - Catasto Fabbricati - immobile predecessore**

Comune censuario di Caravate, Foglio n. 7 - mappale n. 5427 - categoria F/3 - via Verdi - Piano S1 - T.

**Dati derivanti da:**

- IN CORSO DI COSTRUZIONE del 17/10/2001 - Pratica n. 396570 in atti dal 17/10/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 3595.1/2001).-

**- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Foglio 9, mappale 5427, Ente Urbano di are 5 e ca 60 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.-

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (21.03.2022) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rilevano:

CORPO A:

- al piano seminterrato non si riscontrano particolari difformità se non una



leggera rientranza nel locale bagno dovuta ad un pilastro;

- al piano terra vi sono piccole difformità in quanto il muro vicino alla scala che porta al piano primo è sotto i gradini e non a lato, andando a diminuire l'allineamento verso la porta del disimpegno. Non è rappresentata né scritta la minor altezza della zona cucina e di altre porzioni di altezza come nel disimpegno;
- al piano sottotetto non sono rappresentati gli abbaini con le loro altezze e nella parte Est del locale principale manca completamente una porzione della stanza e relativo balcone coperto;
- la normativa prevede la rappresentazione del lotto di terreno annesso all'immobile in quanto ne produce parte della rendita, ma nella scheda non è rappresentato.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile al corpo A non risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

CORPO B:

- viene rappresentato tutto l'immobile a piano seminterrato ma non è corretto ai fini della rappresentazione catastale perché potrebbe essere fuorviante.-

Lo stato attuale dell'immobile al corpo B risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

Per ottenere la sola conformità catastale del corpo A sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 50,00 per ogni unità immobiliare). Per quanto riguarda il corpo B può non essere realizzata alcuna variazione catastale.

*(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU date per il corpo A: 12.05.2004 e per il corpo B: 18.12.2003, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 16.03.2022)*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Giuseppe Verdi snc, zona residenziale a villini a poca distanza dal centro di Caravate e dalla storica azienda locale Inda.

L'abitato del Comune di Caravate è situato a circa 18 km da Varese, a 8 km circa da Laveno, cittadina lacustre sul Lago Maggiore ove vi sono i principali servizi per la persona ed un turismo Nazionale ed Internazionale. A modesta distanza vi sono i valichi doganali che immettono nella Confederazione Elvetica dove vi sono ancora buone opportunità di occupazione.

### Area urbanistica:

In tutta la zona il traffico è abbastanza limitato, se non nei momenti di rientro dal lavoro o durante gli orari scolastici. Gli immobili sono comunque siti su di una traversa della Provinciale n. 32/dir. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata di tutti i servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura ed illuminazione pubblica.-

### Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta N19 e con Laveno



Mombello con la tratta 15D, entrambe di autolinee Varesine a cadenza variabile ma continuativa durante il giorno.

Collegamento su rotaia tramite Rete ferroviaria Italiana con cadenza oraria sia per Gallarate - Milano che verso Luino e volendo in prosecuzione verso la Svizzera - Bellinzona partendo dalle stazioni di Laveno Mombello.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali bar/ristoranti nelle immediate vicinanze, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 21 marzo 2022, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ammobiliato (tranne la cucina) ed occupato dal debitore Esecutato che lo utilizza per la sua residenza abituale insieme al figlio minorenni.-

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 16.03.2022, 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 risultante dai pubblici RR.II.

##### **4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

##### **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:**

**Iscritta a Varese in data 11/05/2009 ai nn. 8238/1707, atto del 29/04/2009 rep. 59689/21675 a rogito Notaio Zito Franco, a favore**

**gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto oggetto di relazione.**

Importo capitale: € 300.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: € 300.000,00



Totale: € 600.000,00

Tasso interesse annuo: 3,34 %

Durata anni: 16 e 6 mesi

Annotazioni:

iscrizione n. 5621/947 del 03/04/2012 - Atto di modifica contratto di mutuo fondiario in data 16/03/2012 presso notaio Zito Franco con rep. 61859/23231.

✓ **Ipoteca Volontaria:**

**Iscritta a Varese in data 21/11/2011 ai nn. 20454/4254**, atto del 16/011/2011 rep. 61630/23057 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di

gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto oggetto di relazione.

Importo capitale: € 228.762,57

Interessi: - (non precisati)

Spese: € 228.763,43

Totale: € 457.526,00

Tasso interesse annuo: 5,1 %

Durata anni: 25 anni e 3 mesi

**4.2.2 Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 12/07/2021 rep. 1262 **trascritto a Varese il 08/09/2021 ai nn. 18386/13125** promosso da "

per il diritto di Proprietà della quota di proprietà 1/1 gravante sugli immobili in oggetto correttamente identificati.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 16.03.2022.

*Misure Penali:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data 16.03.2022)



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese scadute:

Alla data dell'accesso ai luoghi, sentita la parte non vi sono spese arretrate inerenti gli immobili oggetto di perizia.

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Gli immobili sono accessibili ai disabili; per quanto riguarda l'abitazione (Corpo A) è possibile eseguire l'adattabilità del bagno a piano terra.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

### Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 16.03.2022 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

### 6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta al Debitore Esecutato per 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Cutino Ferdinando di Besozzo rep. 45499 in data 19.10.2001, **trascritto il 20.10.2001 ai n.ri 16958/11033**, dal sig. [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Il sig. [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile (ex mappale 2015 - fg. 9 - Caravate) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Somma Enrico di Angera rep. 167344 del 25.05.2000, trascritto a Varese il 14.06.2000 ai n.ri 9645/5957, dal sig. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE: DA FARE DA situazione urbanistica – descrizioni poi ok stime da rivedere

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caravate via PEC in data 16.03.2022 per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 26.04.2022 ha reperito i seguenti Titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 10/2000 del 04.09.2000 per "Costruzione n. 4 case ad uso Civile abitazione";
- D.I.A. n. 08/2003 - P.E. n. 24/2004 per "Variante alla C.E. n. 8/03 e Recupero del sottotetto ai fini residenziali";



- D.I.A. n. 32/2003 - P.E. n. 72/2003 per "Variante in corso d'opera alla DIA n. 32/2003";
- D.I.A. n. 27/2004 - P.E. n. 50/2004 per "Variante in corso d'opera alla DIA del 11.03.03, prof. n. 1808 e del 07.07.03, prof. n. 4822" comprensiva di Richiesta di agibilità al prof. n. 4030 del 21.06.2005, cui seguiva richiesta di integrazione documentale prot. n. 3145 del 05.07.2005, a cui sono seguiti tutti i documenti richiesti e la pratica poteva considerarsi conclusa.

Il tecnico comunale mi conferma che l'agibilità per le abitazioni veniva assentita per silenzio assenso in quanto la documentazione depositata risultava esaustiva.-

(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Caravate)

#### 7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo il solo immobile al **corpo A non è risultato conforme all'ultima planimetria catastale** reperita (come già segnalato in capitolo precedente), così come a livello urbanistico - edilizio, in quanto vi sono piccole modifiche interne realizzate presumibilmente in corso di costruzione e non identificate nell'ultima variante, mentre il **corpo B risulta conforme** alle pratiche edilizie depositate.

Per quanto riguarda le difformità evidenti relative al corpo A sono le seguenti:

- al piano seminterrato il ripostiglio (con ingresso alla sinistra del corridoio del vano scala) risulta essere arredato ed utilizzato a bagno e la parete divisoria presenta un piccolo "salto" nella muratura dovuta ad un pilastro;
- al piano terra il muro che divide la zona giorno dalla zona notte risulta essere disposto diversamente e non è stata realizzata la muratura che divide la scala dal soggiorno ma è a vista in quanto la muratura di chiusura è realizzata sotto ai gradini e non a lato;
- esternamente i rivestimenti in pietra non sono mai rappresentati negli elaborati, ma il tecnico comunale afferma che non vi è alcuna problematica relativamente ad essa.

Si può considerare quindi che la sanatoria del fabbricato sia possibile tramite pratica SCIA in sanatoria in quanto vi sono piccolissimi spostamenti di tavolati, la formazione di un vano bagno e la non realizzata edificazione di una muratura portante. Per quanto riguarda i rivestimenti in pietra potrebbero essere inseriti nella pratica di sanatoria in modo da avere una definizione completa dei luoghi. A mio giudizio per le operazioni di sanatoria si dovrà quantificare una cifra pari ad €. 6.000,00 (comprensiva delle operazioni catastali riportate al capitolo 1), escluse di contributi accessori ed i.v.a. professionale.-

#### Descrizione: Corpo A

L'unità immobiliare è di recente costruzione, iniziata nel settembre del 2000 è stata completamente ultimata nel 2005, è disposta su tre livelli di cui un seminterrato, un piano terra ed un piano primo mansardato.

L'immobile è circondato da un bel giardino, recintato ed indipendente con accesso dalla via pubblica, al fabbricato si accede dall'ingresso disposto al piano terra, da un portichetto e dal relativo piccolo ingresso interno che dà sul grande soggiorno. Da questo grande locale con annessa cucina in openspace si può accedere attraverso un disimpegno alla zona notte oppure al piano primo sottotetto.



La zona notte è collegata a quella giorno da un disimpegno (da cui si arriva anche dal piano seminterrato attraverso una scala interna) che dà modo di accedere al bagno di servizio, con buone dimensioni (provvisto di doccia, lavabo, bidet e water), alla camera singola di buone dimensioni e che può ospitare anche due lettini, alla camera padronale matrimoniale con un bagno interno molto ampio, composto da un grande lavabo con annesso mobiletto, una vasca idromassaggio molto grande e la zona con disposto w.c. e bidet sospesi. Le condizioni manutentive dei due bagni sono ottimali.

Al piano primo sottotetto, da cui si arriva tramite la scala a giorno con partenza dal soggiorno (rivestita con pietra di colore beige molto particolare), è disposta una grande camera da letto con il tetto a vista in legno, una cabina armadio ed un bagno padronale composto da lavabo, bidet, w.c., una doccia grande ed una vasca idromassaggio di buone dimensioni. Vi sono due abbaini verso i locali accessori (cabina armadio e bagno) ed uno verso uno dei due grandi balconi coperti.

La zona giorno a piano terreno è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato con dimensioni variabili cm. 30 x 30, 15 x 30, 15 x 15, mentre le due zone notte, compreso il disimpegno a piano terra sono tutte pavimentate con parquet in Teck. Tutto si trova in condizioni ottime ed eseguite con materiali eccellenti.

Come detto dal disimpegno verso la zona notte si può accedere attraverso una scala interna rivestita in serizzo piano sega al piano seminterrato, costituito da una grande taverna con camino aperto e relativo angolo cottura, un disimpegno a cui si può accedere al bagno (composto da lavabo, doccia, bidet e w.c.) con finiture standard, alla piccola cantina, al locale centrale termica ove è presente la caldaia a gas murale con relativo accumulo acs posizionato in terra, un locale di sgombero da cui poi si accede al box pertinenziale descritto al Corpo B della presente perizia. Tutto il piano seminterrato è piastrellato con pavimento in gres porcellanato di forma quadrata colore "cotto" posate a 45 gradi per tutto il piano compreso il bagno. Quest'ultimo ha dei rivestimenti in medesimo materiale sino all'altezza di cm. 200 con un rivestimento tendente al grigio, greca continua e piastrella terminale che rimanda al colore del pavimento. Il piano è riscaldato tramite fancoil che producono aria calda.

L'immobile esternamente è quasi completamente rivestito in pietra locale, le murature sono in poroton con un intonaco esterno di tipo termico (miscela con pallini di polistirolo coibentante), non vi sono finiture di colore ma la semplice intonacatura grezza liscia.

I serramenti esterni ed interni sono tutti in legno di ottima fattura, sono ora un po' datati ma risultano in buone condizioni manutentive sia all'interno che all'esterno.

Tutti i parapetti sono in ferro colore micaceo con ottime finiture estetiche, così come il cancello carraio e pedonale di ottima fattura, inoltre tutti i pilastri che sorreggono i cancelli esterni sono rivestiti in pietra, il pedonale ha una copertura con tettuccio in legno e tegole portoghesi, tutto il terreno pertinenziale è recintato con muri in c.a. sormontati da ringhiere in ferro sulle zone prospicienti la strada e con paline e rete metallica per le restanti parti.

### Caratteristiche descrittive

*Plafoni (componente edilizia):* Solai in laterocemento intonacati al civile a piano seminterrato e terra, tetto in legno a vista a piano primo di sottotetto e parzialmente a piano terra in zona ingresso

**Condizioni: ottime**

*Pareti (interne):*

Pareti interne in laterizio con finitura al civile

**Condizioni: ottime**



Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento angolo cottura:

piastrelle in gres porcellanato dimensioni cm. 10 x 10

Rivestimento bagni:

piastrelle in gres porcellanato dimensioni cm. 20 x 20 e greche

**Condizioni: ottime**

*Pavim. Interna*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Nelle zone giorno, taverna con cantine e bagni piastrelle in gres porcellanato di più dimensioni pari a cm. 30 x 30, 15 x 30, 15 x 15

Nelle camere da letto parquet in Teck

**Condizioni: ottime**

*Infissi esterni:*

Finestre in legno con doppio vetro, antoni in legno

**Condizioni: buone**

*Infissi interni:*

Porte in legno massello

**Condizioni: ottime**

*Porta d'ingresso:*

Portoncino in legno massello

**Condizioni: buone**

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):*

Certificazioni: non presenti nelle mani del debitore esecutato

**Condizioni: buone**

*Idrico (impianto):*

Impianto idrico di buon livello, presenza di idromassaggio nel bagno padronale, rubinetteria standard

**Condizioni: buone**

*Aria/Condizionata (impianto):*

Non vi è presenza di impianto aria condizionata

*Acqua calda sanitaria (impianto):*

Impianto di produzione ACS tramite caldaia dell'impianto termico

*Termico (impianto):*

Impianto termico con sistema radiante a pavimento su tutti i locali con caldaia murale a gas metano disposta nel seminterrato

*Citofono (impianto):*

Impianto citofonico di base

Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):

Facciate parzialmente rivestite in pietra, intonaco di tipo termico con finitura ancora grezza rustica

**condizioni: buone**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Portineria:	Non presente – villa unifamiliare
Ascensore (impianto):	Non presente – villa unifamiliare
Stato di conservazione interna del bene:	Il lotto immobiliare risulta avere condizioni manutentive interne ottimali
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Non vi sono parti comuni essendo un fabbricato unifamiliare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Abitazione	Sup. lorda	186,06	100 %	186,06
Porticati P.T.	Sup. lorda	14,40	35 %	5,04
Balcone P.T.	Sup. lorda	3,26	30 %	0,98
Balconi P.1	Sup. lorda	11,72	30 %	3,52
Seminterrato	Sup. lorda	120,86	50 %	60,43
Terreno pertinenziale	Sup. netta	410,00	10 %	41,00
<b>TOTALE</b>				<b>297,03</b>

**Descrizione: Corpo B**

L'unità immobiliare è complementare al Corpo A in quanto risulta essere l'autorimessa pertinenziale disposta nel piano seminterrato e collegata internamente al corpo A attraverso una porta.

L'autorimessa (nel piano seminterrato ma in realtà pianeggiante rispetto al piano strada) ha dimensioni generose e permette attraverso l'ingresso con portellone sezionale a due autoveicoli di buone dimensioni e anche delle scaffalature complementari.

L'altezza del locale è di circa 240 centimetri utili.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono



applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Autorimessa	Sup. lorda	25,00	100%	25,00
<b>TOTALE</b>		25,00		<b>25,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del pessimo stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, della mancanza delle condizioni igienico-sanitarie minime, della appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'ispezione peritale.

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche consimili oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
  - Aste passate con valore di perizia su immobili simili - Esecuzione 138/2008



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, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), nei limiti del mandato ricevuto e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

### 8.3 Valutazione corpi. A e B: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con giardino	297,00	€ 1.150,00	€ 341.550,00
Autorimessa	25,00	700,00	€ 17.500,00
TOTALE LOTTO 001			€ 359.050,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, 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 correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 17.952,50

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

- € 6.000,00

Spese di demolizione e messa in ripristino delle parti non regolari e non regolarizzabili:

- € ----

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

- € ----

Pendenze Condominiali:

- € ----

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

**€uro 335.000,00**

Montegrino Valtravaglia, 28.04.2022

Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Sergio De Vittori



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Caravate;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica;

**Allegato E**

- Corrispondenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Tribunale di Varese**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

interventuta: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 178/2021

Giudice Delle Esecuzioni: Leggio Valentina

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002**  
**Locale commerciale in Comune di Caravate**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori  
Email: geomsdv@libero.it  
Pec: sergio.devittori@geopec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



---

## INDICE SINTETICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. Dati Catastali

Bene: via Venti Settembre snc - Caravate - VA - 21032

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi e botteghe [C/1]

Dati Catastali: Foglio n. 5 - Mappale n. 6202

### 2. Possesso

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Utilizzato dal proprietario quale luogo di lavoro

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

accessibile

### 4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente:

Creditore Intervenuto:

### 5. Comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

### 6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

### 8. Prezzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Beni in Caravate**

**Lotto 001**

Via Venti Settembre snc - Caravate - VA - 21032



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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di:

- unità immobiliare ad uso Bar con possibilità di somministrazione di pasti caldi disposto su due piani fuori terra;
- piccola area esterna di proprietà.

L'immobile è sito nella zona centrale del Comune di Caravate, vicino al Municipio, l'ufficio postale e la strada di collegamento tra Leggiuno e Gemonio.

**Identificativi corpo A:**

**Negozi e botteghe [C/1] sito in via Venti Settembre snc - Caravate - VA- 21032**

Sito in zona centrale del Comune di Caravate l'immobile è utilizzato a destinazione Bar, di recente edificazione è sito nelle vicinanze del Municipio e dell'ufficio postale. E' costituito su due piani, il piano terra ove vi è la parte principale dell'attività è composta da un ingresso in sala unica con banco bar e cassa, servizi igienici, piccola cucina e locale di deposito, al piano primo collegato da una scala interna vi è un grande locale con tetto in legno a vista ad uso polivalente (fino a prima della pandemia vi era un forno per le pizze) con un montavivande per trasportare cibi e bevande comodamente al piano dal banco bar. Vi sono dei bagni per il pubblico ed un bagno di servizio oltre a un terrazzo scoperto (sopra il deposito) ed un porticato coperto sulla porzione anteriore del fabbricato. Vi è al piano terra una piccola area esterna di proprietà per la sosta eventuale di due auto e per dare accesso al locale in caso di disabili.

Si rileva che l'immobile è sprovvisto di numero civico.

**Quota e tipologia del diritto:**

L'immobile, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- [REDACTED]

**Pignoramento:**

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

**Identificati in Catasto Fabbricati come segue:**

**Descrizione catastale:**

**Corpo A - Catasto Fabbricati**

Comune censuario di Caravate, Foglio n. 7 - mappale n. 6202 - categoria C/1 - classe 6 - consistenza 151 mq. - superficie catastale totale 256 mq. - Rendita catastale Euro 1.793,66 - via Venti Settembre snc - Piano T - 1.

**Dati derivanti da:**

-VARIAZIONE del 30/05/2016 Pratica n. VA0066747 in atti dal 30/05/2016



- AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22387.1/2016) Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.va0010241/2011;
- VARIAZIONE del 30/05/2016 Pratica n. VA0066745 in atti dal 30/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22381.1/2016) Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.va0010241/2011;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2015 Pratica n. VA0017599 in atti dal 20/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13370.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2012 Pratica n. VA0010084 in atti dal 13/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3620.1/2012);
- Variazione del 13/01/2011 Pratica n. VA0010241 in atti dal 13/01/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2301.1/2011);

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Terreno al mappale n. 3660, terreno al mappale n. 5841, terreno con fabbricato al mappale n. 1606, strada Provinciale n. 32/dir (via Venti Settembre). L'immobile risulta all'interno dell'area esclusiva pertinenziale da cui si è eseguito l'elenco coerenze.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

**- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Foglio 9, mappale 6202, Ente Urbano di are 5 e ca 70 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.-

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (21.03.2022) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rilevano:
  - al piano terra si accede al locale ad uso negozio (bar) dal terreno pertinenziale, di fronte scala che porta al secondo piano, a seguire, bagno con anti bagno, cucina e ripostiglio. Risulta essere presente all'interno della cucina una piccola finestra verso il locale negozio non rappresentata in scheda catastale ma irrilevante ai fini della conformità;
  - al piano secondo mansardato, locale unico ad uso negozio, spogliatoio del personale con due bagni ed un ripostiglio, bagno per la clientela con anti bagno, terrazzo scoperto e portico coperto al lato sud. Si riscontra la presenza del sistema elevatore per le vivande proveniente da piano terra, fisso e non soggetto a mio giudizio di accatastamento;
  - il terreno pertinenziale è rappresentato sulla planimetria catastale.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile al corpo A risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

*(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU datata: 13.01.2011, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 16.03.2022)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via Venti Settembre snc, zona centrale di Caravate a pochi metri di distanza dal Municipio e dall'ufficio postale.

L'abitato del Comune di Caravate è situato a circa 18 km da Varese, a 8 km circa da Laveno, cittadina lacustre sul Lago Maggiore ove vi sono i principali servizi per la persona



ed un turismo Nazionale ed Internazionale. A modesta distanza vi sono i valichi doganali che immettono nella Confederazione Elvetica dove vi sono ancora buone opportunità di occupazione.

#### **Area urbanistica:**

In tutta la zona il traffico è abbastanza intenso in alcuni momenti della giornata in quanto sulla strada Provinciale che porta da Gemonio a Leggiuno. Gli immobili sono comunque siti su di una traversa della Provinciale n. 32/dir. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata di tutti i servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura ed illuminazione pubblica.-

#### **Principali collegamenti pubblici:**

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta N19 e con Laveno Mombello con la tratta 15D, entrambe di autolinee Varesine a cadenza variabile ma continuativa durante il giorno.

Collegamento su rotaia tramite Rete ferroviaria Italiana con cadenza oraria sia per Gallarate - Milano che verso Luino e volendo in prosecuzione verso la Svizzera – Bellinzona partendo dalle stazioni di Laveno Mombello.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali bar/ristoranti nelle immediate vicinanze, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 21 marzo 2022, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato utilizzato dal debitore esecutato quale luogo di lavoro, è ammobiliato per tutte le sue parti almeno per il piano terra. Vi sono presenti il bancone da bar con la cassa, la cucina completamente arredata ed i bagni funzionanti. Si evince l'utilizzo dell'immobile in quanto i frigoriferi e le vivande sono presenti in loco.-

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 16.03.2022, 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 risultante dai pubblici RR.II.

##### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

##### *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:

Iscritta a Varese in data 11/05/2009 ai nn. 8238/1707, atto del 29/04/2009 rep. 59689/21675 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto oggetto di relazione.

Importo capitale: € 300.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: € 300.000,00

Totale: € 600.000,00

Tasso interesse annuo: 3,34 %

Durata anni: 16 e 6 mesi

Annotazioni:

iscrizione n. 5621/947 del 03/04/2012 - Atto di modifica contratto di mutuo fondiario in data 16/03/2012 presso notaio Zito Franco con rep. 61859/23231.

✓ Ipoteca Volontaria:

Iscritta a Varese in data 21/11/2011 ai nn. 20454/4254, atto del 16/011/2011 rep. 61630/23057 a rogito Notaio Zito Franco, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto oggetto di relazione.

Importo capitale: € 228.762,57

Interessi: - (non precisati)

Spese: € 228.763,43

Totale: € 457.526,00

Tasso interesse annuo: 5,1 %

Durata anni: 25 anni e 3 mesi

##### 4.2.2 Pignoramenti:

> Pignoramento:

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 12/07/2021 rep. 1262 trascritto a Varese il 08/09/2021 ai nn. 18386/13125 promosso da [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà della quota di proprietà 1/1 gravante sugli immobili in oggetto correttamente identificati.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 16.03.2022.

Misure Penali:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 16.03.2022)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese scadute:

Alla data dell'accesso ai luoghi, sentita la parte non vi sono spese arretrate inerenti gli immobili oggetto di perizia in quanto non facente parte di condominio.

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile è accessibile ai disabili.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

### Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 16.03.2022 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

### 6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta al Debitore Esecutato per 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Zito Franco di Gavirate rep. 59688/21674 in data 29.04.2009, **trascritto il 11.05.2009 ai n.ri 8237/5205**, dal sig. [REDACTED] - Trattasi di acquisto degli immobili mappale 5842, 5840 e 1605 del foglio n. 9 del Comune di Caravate che hanno generato l'attuale mappale n. 6202). -

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Il signor [REDACTED] risultava essere proprietario da oltre il ventennio dei terreni ove è stato edificato l'immobile oggetto di perizia.-



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caravate via PEC in data 16.03.2022 per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardante l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 26.04.2022 ha reperito i seguenti Titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 18/2008 - P.E. n. 84/2008 per "costruzione nuovo fabbricato ad uso bar";
- D.I.A. n. 21/2010 - P.E. n. 59/2010 per Variante in corso d'opera alla pratica per costruzione di nuovo fabbricato a Bar";
- D.I.A. prot. 911 del 11.02.2011 - P.E. n. 08/2011 per sistemazioni esterne di pertinenza del locale commerciale;
- S.C.I.A. - P.E. n. 39/2011 per Variante in corso d'opera alla D.I.A. dell'11.02.2011 prot. n. 911 (Opere esterne);
- Certificato di agibilità n. 8/2011.-

*(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Caravate)*

### 7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente); risulta altresì conforme ai Titoli Abilitativi in atti presso l'U.T. del Comune di Caravate ed è presente come sopra citato il Certificato di agibilità dell'immobile.

### Descrizione: Corpo A

L'unità immobiliare è di recente costruzione, iniziata il 01.09.2009 è stata completamente ultimata il 19.05.2011, è disposta su due livelli di cui un piano terra ed un piano primo mansardato con altezze molto generose.

L'immobile adiacente a via Venti Settembre (strada Provinciale 32/dir.) ha accesso direttamente dalla strada pubblica attraverso il terreno circostante di proprietà; utilizzato principalmente a parcheggio temporaneo per i clienti che si fermano ad acquistare tabacchi, piuttosto che a bere un caffè, risulta essere sterrato ed incolto. Vi è una strada che attraversa la proprietà e scende a dei parcheggi sterrati di proprietà di terzi ma comunque utilizzati dai clienti del bar.

L'ingresso al locale avviene dal lato Ovest dell'immobile e si entra direttamente nel locale bar, ove alla sinistra si trova il grande banco con la cassa, di fronte la scala di accesso al piano superiore e a destra la restante parte di sala. La sala è completamente pavimentata con piastrelle in gres effetto legno dimensioni 15 x 120 cm. posate a 45 gradi.

Sul piano si trova il bagno per i clienti formato da un bel disimpegno con il lavabo ed un w.c. adatto ai disabili, il tutto rivestito sui lati sino ad altezza di cm. 200 con piastrelle in gres da 20 x 20 cm, mentre i pavimenti sono in medesimo materiale e colore ma con dimensioni 30 x 30 cm.

Di fianco, accessibile dalla zona banco e per cui solo dagli esercenti si trova la cucina, di dimensioni modeste contiene tutto il necessario per poter servire piatti caldi alla clientela e conservare idoneamente i cibi; rivestita su tutti i lati con piastrelle misure 20 x 20 colore bianco sino ad una altezza di 200 cm. Risulta essere in ottime condizioni manutentive.



Subito a lato sulla parte Nord del fabbricato si trova il locale ripostiglio, utilizzato come retro bottega e locale caldaia è piastrellato con le medesime finiture del bagno e della cucina. L'impianto è molto recente ed è composto da una pompa di calore con accumulo ibrido per l'acqua sanitaria ed il riscaldamento a pavimento. Il locale ha anche un ingresso dall'esterno tramite portellone da box carraio in metallo.

Salendo la scala rivestita in serizzo ci si trova in un grande locale utilizzato sino prima della Pandemia come sala pizzeria, oggi viene utilizzato come locale nel caso in cui vi sia troppa folla al piano terreno. Provvisto di ampie vetrate che lo rendono molto luminoso presenta il tetto a vista mansardato con abbaini, un terrazzo scoperto sul lato Nord a cui vi si accede tramite scalini, pavimentato con piastrelle da esterni in tinta chiara, parapetto parte in muratura e parte in ringhiera in ferro con alcuni rampicanti a verde. Sul lato Sud invece vi è un bel porticato coperto pavimentato con piastrelle color marrone e utilizzato durante il periodo più caldo.

Dal locale principale si accede al w.c. per i clienti tramite disimpegno, mentre subito a lato a fianco dello sbocco delle scale si trova lo spogliatoio, realizzato con un bel locale a cui si affacciano due w.c. per i dipendenti ed un ripostiglio alle spalle. Tutti gli ambienti di servizio sono pavimentati con piastrelle in gres colore rosa - marroncino misure cm. 30 x 30 mentre i rivestimenti sino all'altezza di cm. 200 con piastrelle di medesimo colore e fattura ma dimensioni da cm. 20 x 20.

Nel locale principale del primo piano è installato proveniente dal piano terra un elevatore porta vivande che permette in caso di clientela al primo piano di trasportare comodamente piatti, bicchieri e vivande in modo da non far utilizzare la scala al personale. Il pavimento è realizzato con le medesime caratteristiche del piano inferiore.

Il locale al piano terreno è provvisto di impianto di aria condizionata (calda e fredda), i serramenti sono in alluminio colore grigio antracite con doppio vetro, la muratura portante è in poroton con rivestimento a cappotto da cm. 8, parzialmente danneggiato sul lato Nord in quanto un frigo si era incendiato andando a distruggere una porzione di circa 15 metri quadrati da ripristinare.

L'immobile non riporta la numerazione civica comunale.

### **Caratteristiche descrittive**

*Plafoni (componente edilizia):* Solai in laterocemento intonacati al civile tra piano terra e primo, al piano superiore tetto in legno a vista.

Parte del piano terreno nella zona bar ha controsoffittatura in cartongesso.

*Pareti (interne):*

**Condizioni: ottime**

Pareti interne in laterizio con finitura al civile

**Condizioni: ottime**

*Rivestimento (componente edilizia):*

Rivestimento bagni e spogliatoi:

piastrelle in gres porcellanato dimensioni cm. 20 x 20 colore marrone - rosa per bagni e spogliatoi;

Rivestimento cucinai:

piastrelle cm. 20 x 20 colore bianco

**Condizioni: ottime**



*Pavim. Interna*

Nei locali bar sia del piano terra che primo pavimento in gres porcellanato in stecche da cm 15 x 120 tinta legno posate a 35 gradi a correre

Nei locali di servizio in colori marrone cm. 20 x 20 a 45 gradi.

**Condizioni: ottime**

*Infissi esterni:*

Finestre in alluminio colore antracite con doppio vetro

**Condizioni: ottime**

*Infissi interni:*

Porte in legno tamburato

**Condizioni: ottime**

*Porta d'ingresso:*

Portoncino in alluminio colore antracite con doppio vetro

**Condizioni: ottime**

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):*

Certificazioni: non presenti nelle mani del debitore esecutato

**Condizioni: ottime**

*Idrico (impianto):*

Impianto idrico sanitario di base per una attività commerciale, bagni e locale cucina.

**Condizioni: ottime**

*Aria/Condizionata (impianto):*

Impianto per produzione aria fredda e calda

*Acqua calda sanitaria (impianto):*

Impianto di produzione ACS tramite puffer e pompa di calore

*Termico (impianto):*

Impianto termico con sistema radiante a pavimento con sistema di produzione a pompa di calore

*Citofono (impianto):*

non provvisto

*Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):*

Facciate con finitura ai silicati su cappotto in poliuretano

**condizioni: buone - una parte bruciata ma minimale**

*Portineria:*

Non presente - attività commerciale singola

*Ascensore (impianto):*

Non presente

*Stato di conservazione interna del bene:*

Il lotto immobiliare risulta avere condizioni manutentive interne ottimali

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:*

Non vi sono parti comuni essendo un fabbricato singolo



### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>Mq circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>Mq circa</u>
Negozi	Sup. lorda	198,90	100 %	198,90
Terrazzo P1	Sup. lorda	19,25	30 %	5,77
Terrazzo coperto P1	Sup. lorda	13,20	35 %	4,62
Terreno pertinenziale	Sup. netta	450,20	5 %	22,51
<b>TOTALE</b>				<b>231,80</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del pessimo stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, della mancanza delle condizioni igienico-sanitarie minime, della appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'ispezione peritale.

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche consimili oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.



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



**8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio



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, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), nei limiti del mandato ricevuto e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

**8.3 Valutazione corpo A - Lotto 002**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale ad uso bar	231,80	€ 1.200,00	€ 278.160,00
TOTALE LOTTO 002			€ 278.160,00

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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 13.908,00

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

Spese di demolizione e messa in ripristino delle parti non regolari e non regolarizzabili: - € -----

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

Pendenze Condominiali: - € -----



Firmato Da: DE VITTORI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 71864a1ff7ed65a1cc2a08a2b9b482e0



### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
Euro 264.000,00

Montegrino Valtravaglia, 28.04.2022

Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Sergio De Vittori

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Caravate;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica;

**Allegato E**

- Corrispondenza.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

