



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Fallimento XXX. in liquidazione**

contro: _____

Rep. Gen. Es.: **198/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - 002 – 003

Immobili ad uso DIREZIONALE, RESIDENZIALE, BOX E POSTI AUTO
ubicati a Varese, Via E. Trentini n. 30

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 1114

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di Varese: 1256

Varese:

Email: pevarello@arpstudio.eu

PEC: 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

1/42

Il rapporto di valutazione di seguito illustrato riguarda n. 7 (sette) U.I. tutte comprese nel fabbricato residenziale e direzionale che è stato oggetto, nel tempo, di opere di ristrutturazione totalmente completate che comprendevano un cambio di destinazione d'uso delle U.I. poste al piano primo e secondo da residenziale a direzionale. L'intento dell'esecutato era quello di trasformare il fabbricato a destinazione mista in fabbricato a destinazione totalmente direzionale.

Come descritto nei paragrafi successivi, dove i vari immobili sono suddivisi per Lotti in numero di tre (N. 3), questa intenzione è stata disattesa e allo stato attuale il sottoscritto perito estimatore deve descrivere una situazione relativa alla vendita all'asta degli immobili diversa dalla situazione riscontrata in sopralluogo.

In particolare, come ampiamente descritto al successivo paragrafo 7, al momento del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato totalmente come uffici, tuttavia, pur essendo corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia presentata in Comune la situazione riscontrata non è correttamente autorizzata dal punto di vista edilizio-urbanistico, pertanto nel prosieguo della presente Relazione gli immobili indicati al Lotto 002 e al Lotto 003 verranno valutati come immobili ad uso residenziale e non direzionale; il solo corpo A del Lotto 001, già oggetto di Concessione Edilizia a Sanatoria (vedi in allegato E), è considerato correttamente destinato ad uso direzionale, i corpi B e C (posti auto scoperti) sono stati valutati congiuntamente per poter valorizzare il corpo A che, nel caso fosse privo di box o posti auto, sarebbe penalizzato ai fini della vendita.

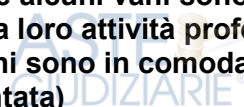
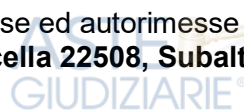
Si precisa che l'immobile descritto in pignoramento come particella 22510 al Catasto Terreni del Comune di Varese è un particella compresa nella recinzione del fabbricato dove sono ubicate tutte le unità immobiliari e pertanto costituisce, insieme al lotto di terreni particella 22508 (vedi visura Catasto terreni in allegato C alla presente), terreno pertinenziale del fabbricato che si configura come mini-condominio a destinazione mista.

AVVERTENZA 1 : LE DUE PARTICELLE AL CATASTO TERRENI SOPRACITATE (DI CUI LA PRIMA, 22510, INSERITA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE) NON SONO DESCRITTE NEL PUNTO 1 E NEI PUNTI SUCCESSIVI CHE DETERMINANO LA FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

AVVERTENZA 2 : IL SOTTOSCRITTO C.T.U. NON HA PRESO IN CONSIDERAZIONE LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO DI VENDITA PERCHÉ LA TIPOLOGIA DI UN FABBRICATO MISTO COSÌ ARTICOLATO RENDE DIFFICILE LA POSSIBILITÀ DI VENDITA E, NEL CASO, DETERMINEREBBE UN PREZZO NON RAPPORTATO CORRETTAMENTE AL VALORE DELLA SOMMA DEI SINGOLI LOTTI.

AVVERTENZA 3 : ATTUALMENTE LE U.I. NON COSTITUISCONO UN "CONDOMINIO" IN QUANTO, PUR ESSENDO IDENTIFICATE, ACCESSIBILI IN MODO INDIPENDENTE E ACCATASTATE SINGOLARMENTE SONO DI UN UNICO PROPRIETARIO, NEL CASO DI VENDITA PER LOTTI A DIFFERENTI PROPRIETÀ ANDRÀ DEFINITO UN REGOLAMENTO DI USO E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI DEL "MINI-CONDOMINIO".

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

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTO: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 3

LOTTO: 001

Corpo: B

Categoria: Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse [C6]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 6

LOTTO: 001

Corpo: C

Categoria: Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse [C6]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 7

LOTTO: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 1

LOTTO: 002

Corpo: B

Categoria: Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse [C6]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 4

LOTTO: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 2

LOTTO: 003

Corpo: B

Categoria: Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse [C6]

Dati Catastali: Sezione VA, Foglio 10, particella 22508, Subalterno 5

2 Possesso

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTO: 001

Corpo: A + B + C

Possesso: Al momento del sopralluogo il bene è occupato da una società di accounting e pay-roll, -----, in comodato d'uso gratuito (in forma verbale, non documentata)

LOTTO: 002

Corpo: A + B

Possesso: Al momento del sopralluogo il bene è occupato -----
-----, in comodato d'uso gratuito (in forma verbale, non documentata), si segnala che alcuni vani sono utilizzati dai -----
----- dove vi svolgono la loro attività professionale in forma individuale, anche questi vani sono in comodato d'uso gratuito (in forma verbale, non documentata)

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

3/42



LOTTO: 003
Corpo: A + B
Possesso: Al momento del sopralluogo il bene è occupato _____,
in comodato d'uso gratuito (in forma verbale, non documentata)

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTI: 001
Corpi: A + B + C
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI/NO**
LOTTI: 002, 003
Corpi: TUTTI
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI/NO**

4 Creditori iscritti

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTI: 001, 002, 003
Corpi: TUTTI
Creditore Fallimento Nooxyd S.p.A. in liquidazione - Via Durini n. 14 - 20122
procedente: Milano - C.F. e P.IVA 1252840156

Creditori Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate –
iscritti: S.C.a.R.L. – Via Manzoni n. 50- 20020 Busto Garolfo - C.F. e P.IVA 00688150150

5 Comproprietari non eseguiti

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTI: 001, 002, 003
Corpi: TUTTI
Comproprietari non eseguiti: **NESSUNO**

6 Misure penali

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTI: 001, 002, 003
Corpi: TUTTI
Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

6 Continuità delle trascrizioni

Beni: Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

LOTTI: 001, 002, 003
Corpi: TUTTI
Continuità
delle
trascrizioni: **SI/NO**

Beni Immobili in VARESE

Lotto 001

Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

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

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso direzionale inserita al piano terra di un fabbricato a destinazione mista – residenziale e direzionale - sviluppata su tre piani fuori terra con box al piano terra in sagoma edificio, vani anticaldaia e caldaia in volume accessorio interrato fuori sagoma, ulteriore box in vano interrato, inserito in area a giardino di pertinenza recintato; il fabbricato è isolato ed ha accesso pedonale da via E. Trentini e pedonale e carrabile da Via U. Bassi (civico n. 5), al box in vano interrato si accede da via E. Trentini.

Identificativo corpo A:

Ufficio [A/10] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra.

Composta da n. 5 (cinque) vani ad uso ufficio con ingresso dall'Ufficio 1, che funge da reception, e vani antibagno e bagno, disimpegnati da corridoio; U.I. accessibile direttamente dal giardino pertinenziale del complesso mini-condominiale.

Identificativo corpo B:

Posto auto [C/6] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, è identificata al piano terra in area pavimentata antistante il box del fabbricato, direttamente accessibile, come il box, dal cancello carraio di carico/scarico su via U. Bassi (civico n. 5); il sedime del posto auto è posizionato verso sud in modo da non ostacolare l'accesso al box.

Identificativo corpo C:

Posto auto [C/6] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, è identificata al piano terra in area pavimentata antistante il box del fabbricato, direttamente accessibile, come il box, dal cancello carraio di carico/scarico su via U. Bassi (civico n. 5); il sedime del posto auto è posizionato verso nord in modo da non ostacolare l'accesso al box.

Quota e tipologia del diritto - CORPI A+B+C:

- ----- (C.F. -----) proprietario per l'intero

Pignoramento: sottoporre ad esecuzione forzata la piena proprietà spettante per l'intera quota al Dott. ----- a favore di FALLIMENTO NOOXYD S.P.A. IN LIQUIDAZIONE.

SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue - CORPI A+B+C:

Intestazione:

- ----- (C.F. -----), nato a ----- Proprietario per 1/1

Descrizione - CORPO A:

- Comune di Varese

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

5/42



- Uffici e studi privati: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508; Sub 3 – cat. A/10 - Classe 5 - consistenza vani 6 – superficie catastale totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq – rendita € 1.998,69 – Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
- VARIAZIONE del 27/11/2003 pratica n. VA0398649 in atti dal 27/11/2003 DIVISIONE MOD. INTERNE COLLEG. NCT (n. 42060.1/2003)

Descrizione - CORPO B:

- Comune di Varese
- Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508; Sub 6 – cat. C/6 - Classe 4 - consistenza 7 mq – dati di superficie 7 mq – rendita € 15,18 – Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
- (ALTRE) del 27/11/2003 pratica n. VA0398696 in atti dal 27/11/2003 FORMAZIONE DI POSTI AUTO SCOPERTI (n. 4303.1/2003)

Descrizione - CORPO C:

- Comune di Varese
- Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508; Sub 7 – cat. C/6 - Classe 4 - consistenza 7 mq – dati di superficie 7 mq – rendita € 15,18 – Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
- (ALTRE) del 27/11/2003 pratica n. VA0398696 in atti dal 27/11/2003 FORMAZIONE DI POSTI AUTO SCOPERTI (n. 4303.1/2003)

Coerenze dell'ufficio (corpo A) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze del posto auto (corpo B) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze del posto auto (corpo C) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (16/05/2023) gli immobili in oggetto risultano: sia per il corpo A che per i corpi B e C, corrispondente/non corrispondente alle ultime schede catastali, visura al Catasto Fabbricati del 23/05/2023 Pratiche n. VA0076053/2023, n. VA0076071/2023 e n. VA0076074/2023 in atti dal 27/11/2003.

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



(Si veda anche allegato "C": ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale, nonché schemi grafici in allegato "D").

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona periferica a sud del centro-città, Casbeno è una località a carattere misto con preponderanza residenziale e presenza di servizi commerciali e terziari, è caratterizzata da una edilizia di tipo medio con la presenza di alcune di case antiche in massima parte non ristrutturate e mantenute in uso con interventi minimali, ville e complessi residenziali di edilizia privata, è ben dotata di servizi con negozi di vicinato, servizi di quartiere, a breve distanza (0,5 - 1 km) supermercati, stazione ferrovia Trenord.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è sia residenziale che di scorrimento verso le località e allacciamento autostrada A/8 Varese – Milano di Varese Sud, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (a 200 ml parcheggio del Cimitero comunale).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, a circa 1000 ml).

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie su gomma (linee B, H e N del Consorzio CTPI).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, direzionali e di locali di intrattenimento.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 – DATI VALIDI PER CORPI A + B + C:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 16/05/2023 a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, in presenza dell'esecutato, nonché proprietario, delle U.I. inserite nel fabbricato oggetto di perizia, 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").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/~~non occupato~~ dall'esecutato (vedi specifiche al punto 2 dell'indice sintetico a pag. 3) sia per il corpo A, utilizzato come ufficio, sia per i corpi B e C, utilizzati come posti auto.

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001 – DATI VALIDI PER CORPI A + B + C:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati 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 02/01/2024, per nominativi e immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
NESSUNA
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa 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 derivante da Concessione a garanzia di mutuo:**
Iscritta a Varese in data 24/07/2017, atto del 18/07/2017 rep. 64501/27776 Notaio Ferrara Antonino, trascritto a VARESE il 24/07/2017 ai nn. Reg. Part. 2080 Reg. Gen. 13797 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate – S.C.a.R.L. con sede in Busto Garolfo (MI) C.F. 00688150150, gravante sulla piena proprietà di tutte le unità immobiliari oggetto della presente,
Importo capitale : 430.000 Euro
Importo complessivo : 425.000 Euro
Tasso interesse annuo : 3,00 %
Durata anni 20
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a interessi e condizioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/12/2022 rep. 3729 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE trascritto a VARESE il 11/01/2023 ai nn. Reg. Part. 330 Reg. Gen. 449 promosso da FALLIMENTO NOOXYD S.P.A, IN LIQUIDAZIONE con sede in Milano C.F. 1258420156, contro l'esecutato -----, per la quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, si rimanda in premessa per la corretta identificazione

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

(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 02/01/2024)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 – DATI VALIDI PER CORPI A + B + C:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- L'U.I. non è parte di alcun condominio, gli spazi comuni sono mantenuti con il concorso di spesa sia per la pulizia che per le riparazioni necessarie.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile

L'edificio è stato realizzato antecedentemente alle disposizioni di superamento delle barriere architettoniche, successivamente l'U.I. Corpo A è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio del 1994), tuttavia essendo ubicata al piano terra del fabbricato e non essendoci ostacoli al superamento delle barriere architettoniche nel percorso dall'ingresso di via U. Bassi (dove ci sono i posti auto, Corpi B e C) è visitabile da subito negli spazi destinati a ufficio e adattabile per quello che riguarda il vano bagno esistente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia – Corpo A - è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (comune agli altri lotti della presente relazione peritale) a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, dotato / ~~non dotato~~ di Attestato di Prestazione Energetica (Classe Energetica G).

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: NESSUNA

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001 – CORPO A + B + C:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 02/01/2024 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 all'esecutato ----- (C.F. -----) per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di Compravendita in data 18/07/2017 Rep. 64500/27775 Notaio Antonino Ferrara in Varese dalla società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A. (C.F. 01452770306) **trascritto a Varese in data 24/07/2017 ai numeri Reg. Part. 9317 / Reg. Gen. 13796**



(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – copie atti)

6.2 Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

- Alla società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A. (C.F. 01452770306) la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta in forza di atto di compravendita in data 12/12/2003 Rep. 28879/6023 Notaio Giacomo Longo in Varese dai Signori -----, **trascritto a Varese in data 30/12/2003 ai numeri Reg. Part. 18425 / Reg. Gen. 29255**

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – copie atti)

- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**



7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001 – DATI VALIDI PER CORPI A + B + C:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia preposto del Comune di Varese in data 24/07/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto. Successivamente - in data 01/08/2023 - ha potuto avere visionare gli atti.

Il fabbricato di cui sono parte le U.I. oggetto della presente è stato edificato probabilmente alla negli anni '60 del secolo scorso in fregio a via Trentini, strada comunale che unisce le frazioni di Casbeno e Bobbiate, nei pressi del cimitero comunale di Casbeno e della linea ferroviaria TRENORD Laveno-Varese-Saronno-Milano, non è mai stato oggetto di importanti ristrutturazioni ma solo di manutenzioni ordinarie e di opere interne (lievi modifiche vani, adeguamenti impianti) e di cambi d'uso di destinazione (da residenziale a direzionale).

Sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ int. 275/1970 prot. P.G.N. 18296 del 28/07/1971 per ampliamento di edificio già esistente di via Trentini n. 30";
- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003 per "Conversione d'uso da residenziale a direzionale del piano terra, formazione di box, centrale termica e cantina al piano interrato, varianti al progetto approvato in riduzione alla dimensioni edificio e modifiche interne del fabbricato di via Trentini n. 30";
- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ int. 481/2004 prot. P.G.N. 29042 del 21/06/2004 per "Cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di porzione d'immobile sito in via Trentini n. 30".

E' stata rintracciato il Decreto di Agibilità degli immobili, prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003.



(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività con tipi grafici allegati e allegato "D": schemi regolarità edilizia e catastale)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (16/05/2023) gli immobili in oggetto sono risultati **corrispondenti / non corrispondenti** ai titoli edilizi di cui sopra.

Al momento del sopralluogo l'immobile corpo A è utilizzato totalmente come uffici, secondo la descrizione di cui all'Indice Sintetico (vedi a pag. 3) ed è compatibile con quanto autorizzato dal Comune con la Concessione Edilizia in sanatoria prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003.

Per gli immobili corpo B e C nessuna precisazione, risultano corrispondenti ai titoli edilizi.

Alla data del sopralluogo l'immobile corpo A è risultato **corrispondente / non corrispondente** alle ultime planimetrie catastali in atti al Catasto fabbricati. Per gli immobili corpo B e C nessuna precisazione, risultano corrispondenti

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varese gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale Tessuto Urbano Consolidato - Residenziale di Completamento - TUC-R1 ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (Artt. 28-30 delle N.A. di P.G.T.). Ricade in area vincolata ai sensi dell' art. 136 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 - Bellezze d'Insieme - Zona a Sud di Bosto e Casbeno.

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

Descrizione degli immobili

Identificativo corpo: A + B + C

Le unità in oggetto - unitamente a quelle che costituiscono i successivi lotti di vendita – sono parte di un fabbricato isolato edificato probabilmente prima del 1960 centralmente in una piccola area in fregio a via Trentini, all'angolo con via Bassi, è stato successivamente, nel 1971 completamente ristrutturato e ampliato come villa singola con spazi accessori al piano terra e abitabili ai piani primo e secondo: successivamente, nel 1994 è stato oggetto di condono edilizio per conversione d'uso del piano terra e varianti in riduzione di volume rispetto al progetto del 1970. E' posizionato centralmente sul lotto di terreno, vi si accede da Via Trentini e da Via Bassi, strada laterale di Via Trentini stessa, strada che unisce le due frazioni di Varese Casbeno e Bobbiate.

Casbeno è una frazione a sud-ovest del centro città (1,5 km) a carattere residenziale, direzionale e scolastico e di buona appetibilità immobiliare per via della vicinanza a servizi generali (scuole, supermercati, ecc.), alla viabilità di entrata-uscita da Varese verso i collegamenti con Milano (autostrada, importanti strade provinciali) alla stazione ferroviaria di Varese Casbeno (linea Laveno-Varese-Saronno-Milano).

Il fabbricato è allo stato attuale utilizzato come sede di uffici in tutti e tre piani fuori terra con un box al piano terra e un box al piano interrato in vano staccato con accesso indipendente.

L'U.I. corpo A è ubicata al piano terra del fabbricato, accessibile indipendentemente, gode di triplice affaccio su cortile e altre proprietà residenziali simili (a est su Via Trentini a quota elevata rispetto alla strada), la distanza da altri edifici è minima ma gode di una buona esposizione alla luce solare (vedi foto da 1 a 6 in allegato F).

Al momento del sopralluogo è risultata composta: il corpo A – U.I. ufficio - da cinque (n. 5) vani ufficio, un antibagno e un bagno disimpegnati da corridoio (vedi foto da 17 a 33 in allegato F); il corpo B e il corpo C – U.I. posti auto – sono due posti auto ricavati per individuazione in area di ingresso carraio da Via U. Bassi al box al piano terra, ai lati di questo (vedi foto 5 in allegato F).

Corpo A H. interna mt. 2,70-2,80 al piano terra.

L'unità immobiliare Corpo A appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 118,60, per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Le unità immobiliari Corpo B e C sviluppano una Superficie lorda complessiva di mq 10 circa per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A e dei corpi B e C:

Le unità immobiliari, da sommario esame a semplice vista, si presentano:

- il corpo A, internamente, in buono stato di conservazione, con materiali e finiture di media qualità per l'epoca di costruzione, esternamente il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione per quanto riguarda l'involucro e l parti comuni (vedi in seguito);
- i corpi B e C sono posti auto, la pavimentazione del sedime in lastre di beola grigia è in buono stato di manutenzione.

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 UFFICIO (A):

Plafoni	<i>Controsoffitto a quadrotti in lastre fibra minerale e lampade plafoniere.</i>
Pareti interne	<i>In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 2,70 circa Ubicazione: bagni Condizioni: buono</i>
Pavimenti interni	<i>Materiale: grès/piastrelle di ceramica monocottura., Ubicazione: in tutti i locali Condizioni: buono</i>
Infissi esterni	<i>Tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio; Condizioni: buono Protezione: Persiane in legno verniciate colore bianco Condizioni: sufficiente</i>
Infissi interni	<i>Tipologia a battente, in legno con specchiatura vetro. Condizioni: buono</i>

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

12/42

ASTE GIUDIZIARIE®
Porte di primo
ingresso:

Tipologia e materiale: portoncino in legno
Condizioni: buono

ASTE GIUDIZIARIE®

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE UFFICIO (A):

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Aria condizionata: NO.

ASTE GIUDIZIARIE®
Termico:

Tipologia: centralizzato, alimentato a gas metano con radiatori in ghisa/acciaio
Condizioni: buono
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

ASTE GIUDIZIARIE®

Acqua calda
sanitaria: vedi sopra

Allarme: NO
TV: SI
Citofono: SI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMPONENTI EDILIZIE E IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE POSTO AUTO (B+C):

Spazi esterni: Pavimentazioni in lastre beola grigia
Condizioni: buone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI COMUNI ESTERNE:

Rivestimento
facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato
Condizioni: cattive

Spazi esterni: Pavimentazioni in lastre beola grigia
Condizioni: buone

Cancello di
ingresso: Tipologia: cancello carraio e pedonale in profilati metallo verniciato
Condizioni: scarsa manutenzione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Stato di conservazione interna del bene:

buono per il corpo A

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:

sufficiente, corpi B e C

cattive condizioni generali, necessità di manutenzione di facciate,
persiane, tetto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(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



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 (vedi schemi grafici 1 in allegato D), 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
Ufficio	Superficie lorda di pavimento	118,60	100 %	118,60
TOTALE		118,60		118,60 Arrotondata 119,00

Corpo B:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto	Superficie lorda di pavimento	10,00	---	Valutazione a corpo

Corpo C:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto	Superficie lorda di pavimento	10,00	---	Valutazione a corpo

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 Varese, località Casbeno;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2023 – Varese;
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese - 1° semestre anno 2023 – Varese, zona periferica, Casbeno.

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 + B + C

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda <u>circa mq</u>	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Ufficio (A10)	119,00	€ 1.000,00	€ 119.000,00

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

15/42

B – Posto auto (C6)	10,00	A corpo, nelle condizioni sopra descritte	€ 7.000,00
C – Posto auto (C6)	10,00	A corpo, nelle condizioni sopra descritte	€ 7.000,00
TOTALE			€ 133.000,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 133.000,00
Valore del corpo	€ 133.000,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 133.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.000,00

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 € -6.650,00

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) € 0,00

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: € 126.350,00
Arrotondato **€ 126.000,00**

~~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 pubblicitica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~ € 0,00

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
16/42



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":

€ 126.000,00

Beni Immobili in VARESE

Lotto 002

Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

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

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale (attualmente utilizzata come ufficio, vedi in premessa) inserita al piano terra e primo di un fabbricato a destinazione mista – residenziale e direzionale - sviluppata su tre piani fuori terra con box al piano terra in sagoma edificio, vani anticaldaia e caldaia in volume accessorio interrato fuori sagoma, ulteriore box in vano interrato, inserito in area a giardino di pertinenza recintato; il fabbricato è isolato ed ha accesso pedonale da via E. Trentini e pedonale e carrabile da Via U. Bassi (civico n. 5), al box in vano interrato si accede da via E. Trentini.

Identificativo corpo A:

Appartamento [A/7] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare al piano terra e primo di un edificio di tre piani fuori terra.

Composta da n. 5 (cinque) vani ad uso residenziale più disimpegni e servizi con ingresso al piano terra, ampio atrio scala al piano terra; ampio atrio scala, doppio disimpegno giorno, cucina, tinello, sala pranzo, soggiorno, doppio disimpegno notte, due camere e due bagni al piano primo.

Identificativo corpo B:

Box [C/6] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare box: ampio box singolo ubicato al piano terra del fabbricato, direttamente accessibile dal cancello carraio di carico/scarico su via U. Bassi (civico n. 5).

Quota e tipologia del diritto - CORPI A+B:

- ----- (C.F. -----) proprietario per l'intero

Pignoramento: sottoporre ad esecuzione forzata la piena proprietà spettante per l'intera quota al Dott. ----- a favore di FALLIMENTO NOOXYD S.P.A. IN

LIQUIDAZIONE.

SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue - CORPI A+B:

Intestazione:

- ----- (C.F. -----), nato a ----- Proprietario per 1/1

Descrizione - CORPO A:

- Comune di Varese
- Abitazione in villini: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508 ; Sub 1 – cat. A/7 - Classe 4 - consistenza vani 8 – superficie catastale totale 191 mq, totale

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

17/42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



escluse aree scoperte 190 mq – rendita € 1.260,15 – Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T-1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
- VARIAZIONE del 27/11/2003 pratica n. VA0398649 in atti dal 27/11/2003 DIVISIONE MOD. INTERNE COLLEG. NCT (n. 42060.1/2003)

Descrizione - CORPO B:

- Comune di Varese
 - Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508; Sub 4 – cat. C/6 - Classe 8 - consistenza 22 mq – dati di superficie 26 mq – rendita € 90,90 – Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T
- Dati derivanti da:
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
 - VARIAZIONE del 27/11/2003 pratica n. VA0398649 in atti dal 27/11/2003 DIVISIONE MOD. INTERNE COLLEG. NCT (n. 42060.1/2003)

Coerenze dell'ufficio (corpo A) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (A.U.I. stessa proprietà, ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze del posto auto (corpo B) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (A.U.I. stessa proprietà, ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (16/05/2023) gli immobili in oggetto risultano: sia per il corpo A che per il corpo B, corrispondente/~~non corrispondente~~ alle ultime schede catastali, visura al Catasto Fabbricati del 23/05/2023 Pratiche n. VA0076044/2023 e n. VA0076064/2023 in atti dal 27/11/2003.

(Si veda anche allegato "C": ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale, nonché schemi grafici in allegato "D").

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona periferica a sud del centro-città, Casbeno è una località a carattere misto con preponderanza residenziale e presenza di servizi commerciali e terziari, è caratterizzata da una edilizia di tipo medio con la presenza di alcune di case antiche in massima parte non ristrutturate e mantenute in uso con interventi minimali, ville e complessi residenziali di edilizia privata, è ben dotata di servizi con negozi di vicinato, servizi di quartiere, a breve distanza (ò,5 - 1 km) supermercati, stazione ferrovia Trenord.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è sia residenziale che di scorrimento verso le località e allacciamento autostrada A/8 Varese – Milano di Varese Sud, vi è una scarsa/~~buona~~/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (a 200 ml parcheggio del Cimitero comunale).

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

18/42

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, a circa 1000 ml).

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie su gomma (linee B, H e N del Consorzio CTPI).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, direzionali e di locali di intrattenimento.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 16/05/2023 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, in presenza dell'esecutato, nonché proprietario, delle U.I. inserite nel fabbricato oggetto di perizia, 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").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/~~non occupato~~ dall'esecutato (vedi specifiche al punto 2 dell'indice sintetico a pag. 3) sia per il corpo A, utilizzato come ufficio, sia per il corpo B, utilizzato come box auto.

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementata dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato 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 02/01/2024, per nominativi e immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
NESSUNA

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:*
NESSUNA

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
NESSUNA

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

19/42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- ✓ **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo:**
 Iscritta a Varese in data 24/07/2017, atto del 18/07/2017 rep. 64501/27776
 Notaio Ferrara Antonino, trascritto a VARESE il 24/07/2017 ai nn. Reg. Part.
 2080 Reg. Gen. 13797 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto
 Garolfo e Buguggiate – S.C.a.R.L. con sede in Busto Garolfo (MI) C.F.
 00688150150, gravante sulla piena proprietà di tutte le unità immobiliari
 oggetto della presente,
 Importo capitale : 430.000 Euro
 Importo complessivo : 425.000 Euro
 Tasso interesse annuo: : 3,00 %
 Durata anni 20
 A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a interessi e
 condizioni.

4.2.2

Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/12/2022 rep. 3729
 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE
 trascritto a VARESE il 11/01/2023 ai nn. Reg. Part. 330 Reg. Gen. 449
 promosso da FALLIMENTO NOOXYD S.P.A, IN LIQUIDAZIONE con sede in
 Milano C.F. 1258420156, contro l'esecutato -----, per la quota di
 proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in
 oggetto, si rimanda in premessa per la corretta identificazione

*(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 02/01/2024)*

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- L'U.I. non è parte di alcun condominio, gli spazi comuni sono mantenuti con il
 concorso di spesa sia per la pulizia che per le riparazioni necessarie.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ~~possibile~~ / non possibile

L'edificio è stato realizzato antecedentemente alle disposizioni di superamento delle barriere
 architettoniche, successivamente l'U.I. Corpo A è stata oggetto di Concessione Edilizia in
 sanatoria (Condono Edilizio del 1994), trattandosi di U.I. immobiliare inserita in fabbricato di
 meno di 4 U.I. è sufficiente l'adattabilità delle U.I. che lo compongono.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia – Corpo A - è dotato di
 impianto di riscaldamento centralizzato (comune agli altri lotti della presente relazione
 peritale) a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico

Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, dotato / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica (Classe Energetica G).

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
NESSUNA

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 002 – CORPO A + B:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 02/01/2024 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 all'esecutato ----- (C.F. -----) per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di Compravendita in data 18/07/2017 Rep. 64500/27775 Notaio Antonino Ferrara in Varese dalla società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A. (C.F. 01452770306) **trascritto a Varese in data 24/07/2017 ai numeri Reg. Part. 9317 / Reg. Gen. 13796**

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – copie atti)

6.2 Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

- Alla società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A. (C.F. 01452770306) la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta in forza di atto di compravendita in data 12/12/2003 Rep. 28879/6023 Notaio Giacomo Longo in Varese dai Signori -----, **trascritto a Varese in data 30/12/2003 ai numeri Reg. Part. 18425 / Reg. Gen. 29255**

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – copie atti)

- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 002 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia preposto del Comune di Varese in data 24/07/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto. Successivamente - in data 01/08/2023 - ha potuto avere visionare gli atti.

Il fabbricato di cui sono parte le U.I. oggetto della presente è stato edificato probabilmente alla negli anni '60 del secolo scorso in fregio a via Trentini, strada comunale che unisce le frazioni di

Casbeno e Bobbiate, nei pressi del cimitero comunale di Casbeno e della linea ferroviaria TRENORD Laveno-Varese-Saronno-Milano, non è mai stato oggetto di importanti ristrutturazioni ma solo di manutenzioni ordinarie e di opere interne (lievi modifiche vani, adeguamenti impianti) e di cambi d'uso di destinazione (da residenziale a direzionale).

Sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ int. 275/1970 prot. P.G.N. 18296 del 28/07/1971 per ampliamento di edificio già esistente di via Trentini n. 30”;
- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003 per “Conversione d'uso da residenziale a direzionale del piano terra, formazione di box, centrale termica e cantina al piano interrato, varianti al progetto approvato in riduzione alla dimensioni edificio e modifiche interne del fabbricato di via Trentini n. 30”;
- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ int. 481/2004 prot. P.G.N. 29042 del 21/06/2004 per “Cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di porzione d'immobile sito in via Trentini n. 30”.

E' stata rintracciato il Decreto di Agibilità degli immobili, prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003.

(Si veda anche allegato “E”: istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività~~ con tipi grafici allegati e allegato “D”: schemi regolarità edilizia e catastale)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (16/05/2023) gli immobili in oggetto sono risultati **corrispondenti / non corrispondenti** ai titoli edilizi di cui sopra.

Si precisa l'affermazione di cui sopra: al momento del sopralluogo l'immobile corpo A è utilizzato totalmente come uffici, secondo la descrizione di cui all'Indice Sintetico (vedi a pag. 3), tuttavia, pur essendo corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici agli atti comunali (vedi allegato E) la situazione riscontrata non è correttamente autorizzata dal punto di vista edilizio-urbanistico, pertanto nel prosieguo della presente Relazione gli immobili indicati al Lotto 002 e al Lotto 003 verranno valutati come immobili ad uso residenziale.

Per comprendere meglio quanto sopracitato occorre fare riferimento alla Comunicazione del 06/08/2004 (vedi allegato E), la presa d'atto della Denuncia di Inizio Attività che subordina la validità del provvedimento di cambio di destinazione d'uso al reperimento di posti auto pubblici (n. 6 di n. 4 da reperire in fregio a via -----presso l'abitazione dell'esecutato previa pratica edilizia di modifica della recinzione). Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che:

- non risulta agli atti alcuna pratica edilizia per la modifica della recinzione sopracitata;
- non risulta agli atti l'atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Varese per la realizzazione dei posti auto pubblici;
- da sopralluogo effettuato in via -----presso la recinzione sopracitata non risulta comunque realizzata la modifica prevista (vedi anche elaborati in allegato E).

La Denuncia di Inizio Attività è pertanto invalidata nella parte che riguarda il cambio d'uso dei piani primo e secondo che rimangono, dal punto di vista edilizio-urbanistico, destinati ad uso residenziale come nello stato di fatto pre-esistente, il sottoscritto C.T.U. ha peraltro verificato che la dotazione impiantistica dei vani precedentemente utilizzati come

cucina è tuttora presente (e la valutazione tiene conto della necessità di rivedere completamente gli impianti).

Per l'immobile corpo B nessuna precisazione, risulta corrispondente ai titoli edilizi.

Alla data del sopralluogo l'immobile corpo A è risultato **corrispondente / non corrispondente** alle ultime planimetrie catastali in atti al Catasto fabbricati.

Tuttavia, per le precisazioni di cui ai paragrafi precedenti in merito alla conformità edilizio-urbanistica esso risulta **corrispondente / non corrispondente** alla situazione dello stato di fatto alla presentazione della D.I.A. del 2004 (situazione valida secondo quanto precisato sopra).

Per l'immobile corpo B nessuna precisazione, risulta corrispondente.

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varese gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale Tessuto Urbano Consolidato - Residenziale di Completamento - TUC-R1 ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (Artt. 28-30 delle N.A. di P.G.T.). Ricade in area vincolata ai sensi dell' art. 136 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 - Bellezze d'Insieme - Zona a Sud di Bosto e Casbeno.

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

Descrizione degli immobili

Identificativo corpo: A + B

Le unità in oggetto - unitamente a quelle che costituiscono i successivi lotti di vendita – sono parte di un fabbricato isolato edificato probabilmente prima del 1960 centralmente in una piccola area in fregio a via Trentini, all'angolo con via Bassi, è stato successivamente, nel 1971 completamente ristrutturato e ampliato come villa singola con spazi accessori al piano terra e abitabili ai piani primo e secondo: successivamente, nel 1994 è stato oggetto di condono edilizio per conversione d'uso del piano terra e varianti in riduzione di volume rispetto al progetto del 1970. E' posizionato centralmente sul lotto di terreno, vi si accede da Via Trentini e da Via Bassi, strada laterale di Via Trentini stessa, strada che unisce le due frazioni di Varese Casbeno e Bobbiate.

Casbeno è una frazione a sud-ovest del centro città (1,5 km) a carattere residenziale, direzionale e scolastico e di buona appetibilità immobiliare per via della vicinanza a servizi generali (scuole, supermercati, ecc.), alla viabilità di entrata-uscita da Varese verso i collegamenti con Milano (autostrada, importanti strade provinciali) alla stazione ferroviaria di Varese Casbeno (linea Laveno-Varese-Saronno-Milano).

Il fabbricato è allo stato attuale utilizzato come sede di uffici in tutti e tre piani fuori terra con un box al piano terra e un box al piano interrato in vano staccato con accesso indipendente.

L'U.I. corpo A è ubicata al piano terra e primo del fabbricato, accessibile indipendentemente, gode di quadruplo affaccio su cortile e altre proprietà residenziali simili (a est su Via Trentini a quota elevata rispetto alla strada), la distanza da altri edifici è minima ma gode di una buona esposizione alla luce solare (vedi foto da 1 a 6 in allegato F).

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

23/42

Al momento del sopralluogo è risultata composta: il corpo A – U.I. appartamento residenziale (anche se ora utilizzata come ufficio, vedi sopra) – da due (n. 2) vani, ingresso e atrio scala al piano terra; da cinque (n. 5) vani più servizi: atrio scala, disimpegno giorno, cucina, tinello, pranzo, soggiorno, due camere ognuna con un antibagno e un bagno (vedi foto da 36 a 67 in allegato F); il corpo B è una U.I. box auto in sedime del fabbricato al piano terra con ingresso carraio da Via U. Bassi al box al piano terra (vedi foto 6, 10 e 11 in allegato F).

Corpo A H. interna mt. 2,80 al piano terra, mt. 3,10 al piano primo.

Corpo B H. interna mt. 2,80 al piano terra.

L'unità immobiliare Corpo A appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di circa mq 37 al piano terra e 180 mq (al netto di balconi e vani accessori), per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

L'unità immobiliare Corpo B sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 26 circa per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A e del corpo B:

Le unità immobiliari, da sommario esame a semplice vista, si presentano:

- il corpo A, internamente, in buono stato di conservazione, con materiali e finiture di media qualità per l'epoca di costruzione, esternamente il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione per quanto riguarda l'involucro e le parti comuni (vedi in seguito);
- il corpo B è un box auto, ben rifinito e in buono stato di manutenzione.

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	<i>Intonacati, rasati e tinteggiati. Condizioni: buono</i>
Pareti interne	<i>In muratura, intonacate e rasate in pasta stucco veneziano Ubicazione: vani al piano terra e zona giorno e camere al piano primo In muratura, rasati e tinteggiati Ubicazione: vani zona servizi al piano primo Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura sino ad h. 3,00 circa Ubicazione: bagni e cucina Condizioni: buono</i>
Pavimenti interni	<i>Materiale: moquette Ubicazione: vani al piano terra e zona giorno al piano primo Materiale: parquet prefinito legno. Ubicazione: camere al piano primo Materiale: grès/piastrelle di ceramica monocottura., Ubicazione: vani zona servizi e bagni al piano primo Condizioni: buono</i>
Infissi esterni	<i>Tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio;</i>

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

24/42



Condizioni: buono
Protezione: Persiane in legno verniciate colore bianco
Condizioni: sufficiente

Infissi interni Tipologia a battente, in legno con specchiatura vetro.
Condizioni: buono

Porte di primo ingresso: Tipologia e materiale: portoncino in legno
Condizioni: buono

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico: Tipologia: sotto traccia
Condizioni: a semplice vista "a norma".
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute
Idrico: Tipologia: sottotraccia
Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari,
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Aria condizionata: NO.

Termico: Tipologia: centralizzato, alimentato a gas metano con radiatori in ghisa/acciaio
Condizioni: buono
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Acqua calda sanitaria: vedi sopra

Allarme: NO
TV: SI
Citofono: SI

COMPONENTI EDILIZIE E IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE BOX AUTO(B):

Spazi esterni: Pavimentazioni in piastrelle klinker
Condizioni: buone

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI COMUNI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato
Condizioni: cattive

Spazi esterni: Pavimentazioni in lastre beola grigia
Condizioni: buone

Cancello di ingresso: Tipologia: cancello carraio e pedonale in profilati metallo verniciato
Condizioni: scarsa manutenzione

Stato di conservazione interna del bene:
buono per il corpo A e per il corpo B
Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:



cattive condizioni generali, necessità di manutenzione di facciate, persiane, tetto



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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente (vedi schemi grafici 1 in allegato D), 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
Appartamento Piano terra	Superficie lorda di pavimento	36,97	100 %	36,97
Appartamento Piano primo	Superficie lorda di pavimento	180,08	100 %	180,08
Appartamento Piano primo balcone	Superficie lorda di pavimento	3,75	30 %	1,13
TOTALE		220,80		218,18 Arrotondata 218,00

Corpo B:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Box auto singolo	Superficie lorda di pavimento	26,00	---	Valutazione a corpo

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 Varese, località Casbeno;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2023 – Varese;
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese - 1° semestre anno 2023 – Varese, zona periferica, Casbeno.

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 002:

A + B

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda <u>circa mq</u>	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
--------------	---	-------------------------	-------------------------

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

27/42

A - Appartamento (A7)	218,00	€ 1.200,00	€ 261.600,00
B – Box auto (C6)	26,00	A corpo, nelle condizioni sopra descritte	€ 18.000,00
TOTALE			€ 279.600,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 279.600,00
Valore del corpo	€ 279.600,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 279.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 279.600,00

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 € -13.980,00

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) € 0,00

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: € 265.620,00
Arrotondato **€ 265.500,00**

~~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

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
28/42



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":

€ 265.500,00



Beni Immobili in VARESE

Lotto 003

Via E. Trentini n. 30, Comune di Varese, Provincia di Varese – CAP: 21100

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

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale (attualmente utilizzata come ufficio, vedi in premessa) inserita al secondo piano, con accesso indipendente dal piano terra, di un fabbricato a destinazione mista – residenziale e direzionale - sviluppata su tre piani fuori terra con box al piano terra in sagoma edificio, vani anticaldaia e caldaia in volume accessorio interrato fuori sagoma, ulteriore box in vano interrato, inserito in area a giardino di pertinenza recintato; il fabbricato è isolato ed ha accesso pedonale da via E. Trentini e pedonale e carrabile da Via U. Bassi (civico n. 5), al box in vano interrato si accede da via E. Trentini.

Identificativo corpo A:

Appartamento [A/7] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare al piano secondo, con accesso indipendente dal piano terra, di un edificio di tre piani fuori terra.

Composta da n. 3 (tre) vani ad uso residenziale più disimpegni e servizi con ingresso al piano terra; ingresso, disimpegno, soggiorno-cottura, due camere e due bagni, ripostiglio al piano secondo; sottotetto- rustico al piano secondo e al piano sottotetto (ispezionabile con botola dal piano secondo).

Identificativo corpo B:

Box [C/6] sito in Via E. Trentini n° 30.

Unità immobiliare box: box singolo ubicato in corpo staccato interrato nell'area di pertinenza del fabbricato, accessibile da Via Trentini.

Quota e tipologia del diritto - CORPI A+B:

- ----- (C.F. -----) proprietario per l'intero

Pignoramento: sottoporre ad esecuzione forzata la piena proprietà spettante per l'intera quota al Dott. ----- a favore di FALLIMENTO NOOXYD S.P.A. IN

LIQUIDAZIONE.

SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue - CORPI A+B:

Intestazione:

- ----- (C.F. -----), nato a ----- Proprietario per 1/1

Descrizione - CORPO A:

- Comune di Varese

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

29/42





- Abitazione in villini: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508 ; Sub 2 – cat. A/7 - Classe 4 - consistenza vani 5 – superficie catastale totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq – rendita € 787,60– Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T- 2 - 3

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
- VARIAZIONE del 27/11/2003 pratica n. VA0398649 in atti dal 27/11/2003 DIVISIONE MOD. INTERNE COLLEG. NCT (n. 42060.1/2003)

Descrizione - CORPO B:

- Comune di Varese
- Garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse: Sezione Urbana VA ; Foglio 10 ; Mapp. 22508; Sub 5 – cat. C/6 - Classe 8 - consistenza 14 mq – dati di superficie 18 mq – rendita € 57,84 – Via Evaristo Trentini n. 30 – piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 pratica n. VA0386761 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83584.1/2004)
- VARIAZIONE del 27/11/2003 pratica n. VA0398649 in atti dal 27/11/2003 DIVISIONE MOD. INTERNE COLLEG. NCT (n. 42060.1/2003)

Coerenze dell'ufficio (corpo A) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (A.U.I. stessa proprietà, ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze del posto auto (corpo B) da Nord, come da scheda:

- Mappale n. 22508 correlato (A.U.I. stessa proprietà, ente comune, cortile), idem a seguire (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (16/05/2023) gli immobili in oggetto risultano: sia per il corpo A che per il corpo B, corrispondente/non corrispondente alle ultime schede catastali, visura al Catasto Fabbricati del 23/05/2023 Pratiche n. VA0076052/2023 e n. VA0076068/2023 in atti dal 27/11/2003.

(Si veda anche allegato "C": ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale, nonché schemi grafici in allegato "D").

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona periferica a sud del centro-città, Casbeno è una località a carattere misto con preponderanza residenziale e presenza di servizi commerciali e terziari, è caratterizzata da una edilizia di tipo medio con la presenza di alcune di case antiche in massima parte non ristrutturate e mantenute in uso con interventi minimali, ville e complessi residenziali di edilizia privata, è ben dotata di servizi con negozi di vicinato, servizi di quartiere, a breve distanza (0,5 - 1 km) supermercati, stazione ferroviaria Trenord.

Area Urbanistica:

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

30/42



Il traffico locale è sia residenziale che di scorrimento verso le località e allacciamento autostrada A/8 Varese – Milano di Varese Sud, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (a 200 ml parcheggio del Cimitero comunale). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, a circa 1000 ml).

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie su gomma (linee B, H e N del Consorzio CTPI).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, direzionali e di locali di intrattenimento.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 003 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 16/05/2023 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, in presenza dell'esecutato, nonché proprietario, delle U.I. inserite nel fabbricato oggetto di perizia, 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").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/~~non occupato~~ dall'esecutato (vedi specifiche al punto 2 dell'indice sintetico a pag. 3) sia per il corpo A, utilizzato come ufficio, sia per il corpo B, utilizzato come box auto.

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

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 003 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, implementata dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato 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 02/01/2024, per nominativi e immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
NESSUNA

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:
NESSUNA

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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

31/42



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 derivante da Concessione a garanzia di mutuo:**
Iscritta a Varese in data 24/07/2017, atto del 18/07/2017 rep. 64501/27776
Notaio Ferrara Antonino, trascritto a VARESE il 24/07/2017 ai nn. Reg. Part.
2080 Reg. Gen. 13797 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto
Garolfo e Buguggiate – S.C.a.R.L. con sede in Busto Garolfo (MI) C.F.
00688150150, gravante sulla piena proprietà di tutte le unità immobiliari
oggetto della presente,
Importo capitale : 430.000 Euro
Importo complessivo : 425.000 Euro
Tasso interesse annuo : 3,00 %
Durata anni 20
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a interessi e
condizioni.

4.2.2

- ✓ **Pignoramenti:**
Pignoramento: Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/12/2022 rep. 3729
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE
trascritto a VARESE il 11/01/2023 ai nn. Reg. Part. 330 Reg. Gen. 449
promosso da FALLIMENTO NOOXYD S.P.A, IN LIQUIDAZIONE con sede in
Milano C.F. 1258420156, contro l'esecutato -----, per la quota di
proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in
oggetto, si rimanda in premessa per la corretta identificazione

*(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 02/01/2024)*

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 003 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- L'U.I. non è parte di alcun condominio, gli spazi comuni sono mantenuti con il
concorso di spesa sia per la pulizia che per le riparazioni necessarie.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile

L'edificio è stato realizzato antecedentemente alle disposizioni di superamento delle barriere
architettoniche, successivamente l'U.I. Corpo A è stata oggetto di Concessione Edilizia in
sanatoria (Condono Edilizio del 1994), trattandosi di U.I. immobiliare inserita in fabbricato di
meno di 4 U.I. è sufficiente l'adattabilità delle U.I. che lo compongono.

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

32/42



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (VEDI PUNTO PRECEDENTE)

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia – Corpo A - è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (comune agli altri lotti della presente relazione peritale) a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, dotato / ~~non dotato~~ di Attestato di Prestazione Energetica (Classe Energetica G).

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
NESSUNA

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 003 – CORPO A + B:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 02/01/2024 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 all'esecutato ----- (C.F. -----) per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di Compravendita in data 18/07/2017 Rep. 64500/27775 Notaio Antonino Ferrara in Varese dalla società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A. (C.F. 01452770306) **trascritto a Varese in data 24/07/2017 ai numeri Reg. Part. 9317 / Reg. Gen. 13796**

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – copie atti)

6.2 Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

- Alla società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A. (C.F. 01452770306) la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta in forza di atto di compravendita in data 12/12/2003 Rep. 28879/6023 Notaio Giacomo Longo in Varese dai Signori -----, **trascritto a Varese in data 30/12/2003 ai numeri Reg. Part. 18425 / Reg. Gen. 29255**

(Si veda anche allegato "B": nota di trascrizione estratta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – copie atti)

- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 003 – DATI VALIDI PER CORPI A + B:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia preposto del Comune di Varese in data 24/07/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto. Successivamente - in data 01/08/2023 - ha potuto avere visionare gli atti.

Il fabbricato di cui sono parte le U.I. oggetto della presente è stato edificato probabilmente alla negli anni '60 del secolo scorso in fregio a via Trentini, strada comunale che unisce le frazioni di Casbeno e Bobbiate, nei pressi del cimitero comunale di Casbeno e della linea ferroviaria TRENORD Laveno-Varese-Saronno-Milano, non è mai stato oggetto di importanti ristrutturazioni ma solo di manutenzioni ordinarie e di opere interne (lievi modifiche vani, adeguamenti impianti) e di cambi d'uso di destinazione (da residenziale a direzionale).

Sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ int. 275/1970 prot. P.G.N. 18296 del 28/07/1971 per ampliamento di edificio già esistente di via Trentini n. 30”;
- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003 per “Conversione d'uso da residenziale a direzionale del piano terra, formazione di box, centrale termica e cantina al piano interrato, varianti al progetto approvato in riduzione alla dimensioni edificio e modifiche interne del fabbricato di via Trentini n. 30”;
- ✓ ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / ecc.~~ int. 481/2004 prot. P.G.N. 29042 del 21/06/2004 per “Cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di porzione d'immobile sito in via Trentini n. 30”.

E' stata rintracciato il Decreto di Agibilità degli immobili, prot. P.G.N. 39744 del 27/08/2003.

(Si veda anche allegato “E”: istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Autorizzazione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Denuncia di Inizio Attività~~ con tipi grafici allegati e allegato “D”: schemi regolarità edilizia e catastale)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (16/05/2023) gli immobili in oggetto sono risultati **corrispondenti** ~~non corrispondenti~~ ai titoli edilizi di cui sopra.

Si precisa l'affermazione di cui sopra: al momento del sopralluogo l'immobile corpo A è utilizzato totalmente come uffici, secondo la descrizione di cui all'Indice Sintetico (vedi a pag. 3), tuttavia, pur essendo corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici agli atti comunali (vedi allegato E) la situazione riscontrata non è correttamente autorizzata dal punto di vista edilizio-urbanistico, pertanto nel prosieguo della presente Relazione gli immobili indicati al Lotto 002 e al Lotto 003 verranno valutati come immobili ad uso residenziale.

Per comprendere meglio quanto sopracitato occorre fare riferimento alla Comunicazione del 06/08/2004 (vedi allegato E), la presa d'atto della Denuncia di Inizio Attività che subordina la validità del provvedimento di cambio di destinazione d'uso al reperimento di posti auto pubblici (n. 6 di n. 4 da reperire in fregio a via -----presso

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

34/42

l'abitazione dell'esecutato previa pratica edilizia di modifica della recinzione). Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che:

- non risulta agli atti alcuna pratica edilizia per la modifica della recinzione sopracitata;
- non risulta agli atti l'atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Varese per la realizzazione dei posti auto pubblici;
- da sopralluogo effettuato in via -----presso la recinzione sopracitata non risulta comunque realizzata la modifica prevista (vedi anche elaborati in allegato E).

La Denuncia di Inizio Attività è pertanto invalidata nella parte che riguarda il cambio d'uso dei piani primo e secondo che rimangono, dal punto di vista edilizio-urbanistico, destinati ad uso residenziale come nello stato di fatto pre-esistente, il sottoscritto C.T.U. ha peraltro verificato che la dotazione impiantistica dei vani precedentemente utilizzati come cucina è tuttora presente (e la valutazione tiene conto della necessità di rivedere completamente gli impianti).

Per l'immobile corpo B nessuna precisazione, risulta corrispondente ai titoli edilizi.

Alla data del sopralluogo l'immobile corpo A è risultato **corrispondente / non corrispondente** alle ultime planimetrie catastali in atti al Catasto fabbricati.

Tuttavia, per le precisazioni di cui ai paragrafi precedenti in merito alla conformità edilizio-urbanistica esso risulta **corrispondente / non corrispondente** alla situazione dello stato di fatto alla presentazione della D.I.A. del 2004 (situazione valida secondo quanto precisato sopra).

Per l'immobile corpo B nessuna precisazione, risulta corrispondente.

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varese gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale Tessuto Urbano Consolidato - Residenziale di Completamento - TUC-R1 ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (Artt. 28-30 delle N.A. di P.G.T.). Ricade in area vincolata ai sensi dell' art. 136 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 - Bellezze d'Insieme - Zona a Sud di Bosto e Casbeno.

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

Descrizione degli immobili

Identificativo corpo: A + B

Le unità in oggetto - unitamente a quelle che costituiscono i successivi lotti di vendita - sono parte di un fabbricato isolato edificato probabilmente prima del 1960 centralmente in una piccola area in fregio a via Trentini, all'angolo con via Bassi, è stato successivamente, nel 1971 completamente ristrutturato e ampliato come villa singola con spazi accessori al piano terra e abitabili ai piani primo e secondo: successivamente, nel 1994 è stato oggetto di condono edilizio per conversione d'uso del piano terra e varianti in riduzione di volume rispetto al progetto del 1970. E' posizionato centralmente sul lotto di terreno, vi si accede da Via Trentini e da Via Bassi, strada laterale di Via Trentini stessa, strada che unisce le due frazioni di Varese Casbeno e Bobbiate.

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

35/42

Casbeno è una frazione a sud-ovest del centro città (1,5 km) a carattere residenziale, direzionale e scolastico e di buona appetibilità immobiliare per via della vicinanza a servizi generali (scuole, supermercati, ecc.), alla viabilità di entrata-uscita da Varese verso i collegamenti con Milano (autostrada, importanti strade provinciali) alla stazione ferroviaria di Varese Casbeno (linea Laveno-Varese-Saronno-Milano).

Il fabbricato è allo stato attuale utilizzato come sede di uffici in tutti e tre piani fuori terra con un box al piano terra e un box al piano interrato in vano staccato con accesso indipendente.

L'U.I. corpo A è ubicata al piano secondo del fabbricato, accessibile indipendentemente dal piano terra con vano scala dal piano terra al secondo, con sottotetto ispezionabile da botolo al secondo piano, gode di quadruplo affaccio su cortile e altre proprietà residenziali simili (a est su Via Trentini a quota elevata rispetto alla strada), la distanza da altri edifici è minima ma gode di una buona esposizione alla luce solare (vedi foto da 1 a 6 in allegato F).

Al momento del sopralluogo è risultata composta: il corpo A – U.I. appartamento residenziale (anche se ora utilizzata come ufficio, vedi sopra) – da vano scala di accesso dal piano terra al primo e secondo; da tre (n. 3) vani più servizi: ingresso, disimpegno, soggiorno-cottura, due camere e due bagni, ripostiglio e sottotetto-rustico(vedi foto da 68 a 94 in allegato F); il corpo B è una U.I. box auto interrato in area pertinenziale del fabbricato con ingresso carraio da Via Trentini (vedi foto 2, 15 e 16 in allegato F).

Corpo A H. interna mt. 3,00 al piano secondo, mt. 1,43 (media) al piano sottotetto ispezionabile.

Corpo B H. interna mt. 2,30 al piano interrato.

L'unità immobiliare Corpo A appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di circa mq 81 mq (al netto di balconi e vani accessori), per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

L'unità immobiliare Corpo B sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 18 circa per lo sviluppo della superficie lorda commerciale vedi paragrafo successivo.

Caratteristiche descrittive del corpo A e del corpo B:

Le unità immobiliari, da sommario esame a semplice vista, si presentano:

- il corpo A, internamente, in sufficiente stato di conservazione, con materiali e finiture di media qualità per l'epoca di costruzione, esternamente il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione per quanto riguarda l'involucro e le parti comuni (vedi in seguito);
- il corpo B è un box auto, ben rifinito e in buono stato di manutenzione.

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

Intonacati, rasati e tinteggiati.

Condizioni: sufficiente, alcune vecchie infiltrazioni nei bagni

Pareti interne

In muratura, intonacate, rasate e tinteggiate

Ubicazione: in tutti i locali

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

36/42



Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura sino ad h. 3,00 circa
Ubicazione: bagni
Condizioni: sufficiente

Pavimenti interni

Materiale: grès/piastrelle di ceramica monocottura,
Ubicazione: in tutti i locali
Condizioni: buono

Infissi esterni

Tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio;
Condizioni: buono
Protezione: Persiane in legno verniciate colore bianco
Condizioni: sufficiente

Infissi interni

Tipologia a battente, in legno con specchiatura vetro.
Condizioni: buono

Porte di primo ingresso:

Tipologia e materiale: portoncino in legno
Condizioni: buono

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico:

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

Idrico:

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

Aria condizionata:

NO.

Termico:

Tipologia: centralizzato, alimentato a gas metano con radiatori in ghisa/acciaio
Condizioni: buono
Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Acqua calda sanitaria:

vedi sopra

Allarme:

NO

TV:

SI

Citofono:

SI

COMPONENTI EDILIZIE E IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE BOX AUTO(B):

Spazi esterni:

Pavimentazioni in battuto di cemento
Condizioni: buone

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI COMUNI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato:

Intonaco tinteggiato
Condizioni: cattive

Spazi esterni:

Pavimentazioni in lastre beola grigia

Condizioni: buone

Cancello di
ingresso:

Tipologia: cancello carraio e pedonale in profilati metallo verniciato

Condizioni: scarsa manutenzione

Stato di conservazione interna del bene:

Sufficiente per il corpo A e per il corpo B

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:

cattive condizioni generali, necessità di manutenzione di facciate,
persiane, tetto

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente (vedi schemi grafici 1 in allegato D), 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 mq circa	Coefficiente	Superficie commerciale mq lorda circa
Appartamento Vano scala PT- 1P – 2P	Superficie lorda di pavimento	7,48+7,86+5,57 = 20,91	25 %	5,23
Appartamento Piano secondo	Superficie lorda di pavimento	81,22	100 %	81,22
Appartamento Piano secondo balcone	Superficie lorda di pavimento	8,81	30 %	2,64
Appartamento Piano secondo ripostiglio	Superficie lorda di pavimento	16,32	50 %	8,16
Appartamento Piano secondo sottotetto isp.	Superficie lorda di pavimento	77,17	10 %	7,72
Appartamento Piano sottotetto ispezionabile	Superficie lorda di pavimento	93,20	10 %	9,32
TOTALE		297,63		114,29 Arrotondata 114,00

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
38/42

Corpo B:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Box auto singolo	Superficie lorda di pavimento	17,79	---	Valutazione a corpo

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 Varese, località Casbeno;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2023 – Varese;
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese - 1° semestre anno 2023 – Varese, zona periferica, Casbeno.

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 002:

A + B

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Appartamento (A7)	114,00	€ 1.200,00	€ 136.800,00
B – Box auto (C6)	18,00	A corpo, nelle condizioni sopra descritte	€ 15.000,00
TOTALE			€ 151.800,00

Stima sintetica comparativa del corpo

€ 151.800,00

Valore del corpo

€ 151.800,00

Valori accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 151.800,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 151.800,00

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

€ -7.590,00

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)

€ 0,00

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

40/42

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:

€ 144.210,00

Arrotondato

€ 144.000,00

~~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":

€ 144.000,00

8.6 VALUTAZIONE CORPI - PROSPETTO DI RIEPILOGO:

LOTTO	DESTINAZIONE	Valore complessivo intero €	Valore per quota di proprietà esecutata €
001	UFFICIO CON N. 2 POSTI AUTO	€ 126.000,00	€ 126.000,00
002	APPARTAMENTO CON N. 1 BOX	€ 265.500,00	€ 265.500,00
003	APPARTAMENTO CON N. 1 BOX	€ 144.000,00	€ 144.000,00
TOTALE LOTTI			€ 535.500,00

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, 09/01/2024

L'esperto nominato

**Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente**

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "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

41/42

Verbale di sopralluogo

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 002/01/2024, copie atti, copia certificato notarile

Allegato “C”

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

Allegato “D”

Schemi calcolo superfici e regolarità urbanistica e catastale

Allegato “E”

Istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria / Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Denuncia di Inizio Attività con tipi grafici allegati, Richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità~~; 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.