

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep.

42/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. GIACOMO PURICELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

**UNITA' IMMOBILIARE IN COCQUIO TREVISAGO CON
ACCESSORIO E TERRENO ANNESSO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Geom. ARTURO PAPA
Email: studio.arturopapa@gmail.com
Pec: arturo.papa@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)****Lotto: 001****Corpo: A****Categoria: Abitazione di tipo civile [A7]****Dati Catastali: sez. TR, foglio 4, particella 2135, sub 501, cat. A/7, cl. 4, vani 10, mq. 226****– R.C. € 826,33****Dati Catastali****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)****Lotto: 001****Corpo: A1/1****Categoria: Accessorio (box) cat. C/6****dati Catastali: sez. TR, foglio 4, particella 1986, sub 1, cat. C/6, cl. 7, mq. 15 –****R.C. € 36,41****Dati Catastali****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)****Lotto: 001****Corpo: A/2****Categoria: Accessorio (deposito) cat. C/2****Dati Catastali: sez. TR, foglio 4, particella 1986, sub 2, cat. C/2, cl. 6, mq. 29 –****R.C. € 28,46****Dati Catastali****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)****Lotto: 001****Corpo: A/3****Categoria: terreno****Dati Catastali: sez. TR, foglio 9, particella 2676, incolto prod di cl. 1, mq. 760 – R.A. €.****0,08 –****R.D € 0,39****2. Possesso****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)****Lotto: 001****Corpo: A /1****Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati.****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)****Lotto: 001****Corpo: A****Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no****4. Creditori Iscritti****Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)**

Lotto: 001

Corpo: A - A/1 - A/2 - A/3

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)

Lotto: 001

Corpo: A - A/1 - A/2 - A/3

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)

Lotto: 001

Corpo: A - A/1 - A/2 - A/3

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)

Lotto: 001

Corpo: A - A/1 - A/2 - A/3

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Varese

Lotto 001

Strada Roncaccio n. 11 – COCQUIO TREVISAGO (VA)

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

LOTTO 001 (UNICO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di intera proprietà costituita in unico lotto, in quanto strutturalmente indivisibile, composta dai corpi A - A/1 - A/2 - A/3.=

Identificativo corpo: A.

a) Abitazione di tipo civile sita in Cocquio Trevisago, Strada Roncaccio n. 11

Edificio su due piani composto da scala interna di collegamento, cucina, camera, due vani di sgombero, disimpegno, bagno e centrale termica al piano terreno; al primo piano cucina, pranzo, disimpegno, bagno, camera e soggiorno, balcone,

ASTE
GIUDIZIARIE®

c con ingresso diretto dall'esterno (vedi tavola n. 1 – piano primo e piano terreno).=

Quota e tipologia del diritto:

comunione dei beni con **proprietario per 1/ 2** in regime di
 il (**- C.F. I** nato nei
 _____, **proprietario per la quota di 1 /2** in regime di comunione dei beni
 con **- c.f.: I** nata in

a) Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**a) Comune di Coquio Trevisago**

-sez. TR, fg. 4, particella n. 2135 sub 501, cat. A/7, cl. 4, vani 10 sup. mq.
 226/219 – R.C. €. 826,33 – Strada Roncaccio n. 1 – P.T. E' 1°

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – classamento e rendita non rettificati
 entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti (vedi allegato n. 1 – estratto di partita –
 e allegato 1/ 2 planimetria catastale)

Coerenze: vedasi coerenze globali in prosieguo di relazione.=

b) Identificativo corpo A/1:

Autorimessa interrata adiacente all'unità immobiliare principale, con accesso da
 area comune (vedi su Tav. 1 – pianta P.T. - box)

Quota e tipologia del diritto**Intestazione:**

comunione dei beni con **proprietario per 1/ 2** in regime di
- C.F. I nato nei
proprietario per la quota di 1 /2 in regime di comunione dei beni
 con **- c.f.: I**, nata in

Descrizione:**Comune di Cocquio Trevisago**

se. TR., Fg. 4, Mapp. 1986 sub 1, cat. C/6, cl. 7, mq. 15/19 – R.C. 36,41 – Strada
 Roncaccio n. 1 – P.T.=

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie (vedi allegati
 n. 1/3 – estratto di partita + allegato 1/ 4 planimetria caatastale)

c) Identificativo corpo A/2:

Edificio accessorio in corpo staccato insistente sul mappale n. 1986 (vedi tavola 1
 – accessorio – situazione rilevata)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Quota e tipologia del diritto****Intestazione:**

proprietario per 1/2 in regime di
comunione dei beni con C.F. nato nei

proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
con C.F. nata in

Descrizione:**Comune di Cocquio Trevisago**

se. TR., Fg. 4, Mapp. 1986 sub 2, cat. C/2, cl. 6, mq. 29 – R.C. 28.46 – Strada
Roncaccio n. 1 – P.T.=

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie (vedi allegati
n. 1/5 – estratto di partita + allegato 1/6 planimetria catastale).=

d) Identificativo corpo A/2:

Appezamento di terreno formante un unico lotto con i corpi A – A/1 e A/2.=

Quota e tipologia del diritto**Intestazione:**

proprietario per 1/2 in regime di
comunione dei beni con C.F. nato nei

proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
con C.F. nata in

Descrizione:**Comune di Cocquio Trevisago**

se. TR., Fg. 9, particella n. 2676 di mq. 760 – R.D. 0,39 – R.A. 0,08 – incolto
produttivo di cl. 1 (vedi allegati n. 1/7, 1/8 + 1/9 estratto di mappa).=

Coerenze a corpo dell'intero compendio A – A/1 – A/2 – A/3:

a nord particella n. 2880, ad est particella n. 2881, a sud particelle n. 1949-1984 e
1985, ad ovest particella 1814 sul cui lato est è accesso al lotto.=

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Relativamente alla particella n. 2135 sub 501 (abitazione) alla data del sopralluogo l'unità immobiliare NON risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti al N.C.E.U. Del 01/03/2004;

- Relativamente alla particella n. 1986 sub 1 (box), l'unità immobiliare NON risulta corrispondente allo stato di fatto, salvo quanto in prosieguo di relazione nel merito delle modifiche da apportare, non essendo sanabile la porzione in ampliamento interrato;
- Relativamente alla particella n. 1986 sub 2 (accessorio), l'unità immobiliare NON risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti al N.C.E.U. Del 30/12/1992.=

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona esterna al centro abitato, in località Roncaccio, in zona inserita nel vicolo Parco Campo dei Fiori.=

Area urbanistica:

Il lotto è inserito nell'ambito di tutela agricola dell'Ente Campo dei Fiori, a cui soggiace secondo la normativa nazionale D.L. 42/2004 E S.M.=

Principali collegamenti pubblici:

Trasporti con servizio autobus con collegamento a Varese e a Laveno.=

Servizi offerti dalla zona:

Scuole in Comune di Cocquio Trevisago; ospedali più vicini in Cittiglio e Varese.=

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 14/11/2024 ed un secondo sopralluogo il 09/01/2025 ad ore 9,45 a seguito di contatti telefonici ed accordi con l'istituto G.I.V.G.=

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, la 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 (vedi allegato n. 2 + retro).=

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dallo stesso esecutato dichiarato allo scrivente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29/07/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese ai nn. 811/5905 derivante da **Ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate** in data **23/08/2018**, a carico di _____

Importo capitale: € 24.512,24

Importo complessivo: € 49.024,48

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** **Iscritta a Varese in data 25/05/2004 ai nn. 2446/11932**, atto del 04/05/2004 rep. 194039/33335 a rogito Notaio Brighina Giuseppe di Varese, a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO" con sede in Roma, c.f. 00651990582 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, a carico degli esecutati: _____

_____ gravante sull'intera proprietà delle particelle n. 2135 sub 501 – 1986 sub 2 – 1986 sub 2 e 2676.=

- ✓ **Ipoteca di rinnovazione** iscritta a Varese in data **20/05/2024 ai nn. 1437/55335**, atto del 14/05/2024, rep. 194039/55335 a rogito Notaio Brighina di Varese, a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO" con sede in Roma, c.f. 00651990582, a carico di _____

_____ per l'intera proprietà delle particelle del lotto.=

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/03/2023 rep. 484, **trascritto a Varese il 21/03/2023 ai nn. 3851/5769** promosso da "BELGIRATE SECURITASTATION SRL" con sede in Roma, c.f. 14521991001, contro gli esecutati sigg. _____

_____ per l'intera proprietà delle particelle del lotto, ai mappali n. 2135 sub 501 – 1986 sub 1 – 1986 sub 2 e 2676.=



Altre trascrizioni:
Nessuna



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'intero compendio non è in condominio.=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile solo parzialmente.=

L'accesso pedonale e carraio si esercita nei modi previsti nell'atto notaio Colombo Erminio del 02/04/1967 rep. 8280, registrato a RHO il 25/04/1967 ai n. 5011 vol. 103.=

Attestazione Prestazione Energetica:

Risulta scaduta l'APE in data 28/04/2022.=

Comunque la normativa vigente esclude l'obbligo di presentazione per provvedimenti di assegnazione di proprietà o altro diritto reale conseguente a procedure singole o concorsuali.=

Avvertenze ulteriori:

L'esito delle sanatoria, essendo di competenza e di valutazione su specifiche e dettagliate pratiche edilizie, potrebbe essere diverso in termini di sanzioni e compatibilità ambientale rispetto a quanto previsto nella presente perizia.=

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

.Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29/07/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà di tutte le particelle che costituiscono l'intero lotto è pervenuta agli esecutati sigg. _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Brighina Giuseppe di Varese in data 14/05/2004 rep. 194038/55334, trascritto a Varese in data 25/05/2004 ai n. 7403/11931.=

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

Le medesime particelle sono pervenute ai precedenti proprietari _____ € _____ con atto dott. Giuseppe Brighina rep. 173247 del 11/09/1998, trascritto a Varese il 16/09/1998 ai n. 7740.=

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il reperimento delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato particolarmente laborioso con dubbi sulle risultanze agli atti di tutti gli elaborati interessanti la proprietà, in quanto depositati con nominativi non abbinati alle reali proprietà all'epoca.=

Comunque si riepilogano in sintesi tutte le pratiche edilizie, come da ricerca elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, inerenti la proprietà della procedura.=

-Pratica Edilizia n. 43/1967 – nulla osta alla costruzione di casa di civile abitazione in via Roncaccio, rilasciata a con rilascio di abitabilità in data 25/08/1970, edifica sul mappale n. 1815 (vedi allegati n. 3 – 3/1 – 3/2);

- Pratica Edilizia n. 39/1975 – licenza edilizia per la costruzione di recinzione rilasciata a I in data 09/05/1975 (vedi allegati 4 – 4/1 – 4/2);

- Pratica Edilizia n. 40/1975 – licenza edilizia per trasformazione di locali di abitazione al piano terreno, rilasciata a data 17/07/1975 e relativa abitabilità emessa in data 21/11/1975 (vedi allegati 5 – 5/1 – 5/2).=

Nelle condizioni: "il vespaio aerato di progetto deve essere dotato di bocche di aeroilluminazione " (??)

- Pratica Edilizia n. 9/1976 – licenza edilizia per la costruzione di fabbricato accessorio ad uso garage rilasciato a in data 20/12/1976 (vedi allegati 6 – 6/1 – 6/2);

- Pratica edilizia n. 32/1989 – autorizzazione edilizia rilasciata e quale completamento di recinzione al mappale indicato 2076, con movimenti di terra (vedi allegati 7 - 7/1 – 7/2).=

- Pratica edilizia n. 50/1991 del 20/04/1991 rilasciata a per ristrutturazione e sopranzo di fabbricato accessorio annesso all'abitazione mappali 1986 e 2219 con parere favorevole in data 14/06/1991 (vedi allegati 8 – 8/1 – 8/2 – 8/3);

- Pratica Edilizia n. 41/2004 – DIA ai sensi dell'art. 22 DPR 06/06/2001 n. 380, presentato a nome di I per "opere di manutenzione ordinaria in sanatoria sulla particella n. 2135", consistenti in modifiche interne e ridimensionamento di alcune finestre.=

Nelle prescrizioni si richiedeva "al fine del completamento della pratica dovrà essere presentata la richiesta del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001" e inoltre "il mancato ottemperamento delle prescrizioni e/o integrazione sopra indicate comporterà l'annullamento della DIA con applicazione delle sanzioni previste in materia".=

(Sono allegati alla DIA documentazioni fotografiche dell'edificio utili a confermare parzialmente lo stato legittimo (vedi allegati 9 – 9/1 – 9/2 -9/3 – 9/4) di alcune rifiniture.=

Pratica Edilizia n. 131/2016 del 18/11/2016, richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, inoltrata dal sig. sulla particella n. 2135, consistente in:

a) ampliamento interrato dell'autorimessa edificata in forza della Licenza n. 9 del 20/12/1976;

b) modifiche alle aperture esterne;

c) modifiche delle partizioni interne (vedi allegati n. 10 – 10/1 – 10/2).=

Nelle note conclusive dell'Ufficio Edilizia Privata (si riporta):

“Oggetto: Permesso di costruire in sanatoria n. registro 131/2016 per lavori di varianti opere interne, modifiche delle aperture esterne, scala interna, ampliamento dell'autorimessa interrata – richiesta di integrazione documenti con sospensione dei termini.”

A seguito di Permesso di Costruire in Sanatoria da Voi presentata in data 18/11/2016 prot 11071, sull'immobile sito in Strada Roncaccio e meglio identificato presso l'Agenzia del Territorio di Varese alla zona censuaria di NCT – Sez. TR, fg. 9, map. 1986, si comunica che per la conclusione del procedimento, considerato che l'immobile ricade all'interno del Parco Campo dei Fiori e sono stati eseguiti interventi che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato, occorre acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica dell'Ente Parco, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Si richiede pertanto copia dell'avvenuta presentazione all'Ente Parco o la trasmissione della documentazione necessaria per l'inoltro da parte del Comune.

Si rammenta che la presente richiesta sospende il decorso dei termini di istruttoria previsti dalla normativa vigente sino alla data di ricezione di tutta la documentazione sopra elencata.

-Pertanto quest'ultima Pratica Edilizia, non avendo avuto il richiesto parere dell'Ente Parco Campo dei Fiori, è tutt'ora sospesa.

N.B.: Devesi precisare, come da parere espresso dal Responsabile del servizio urbanistico dell'ente Parco Campo dei Fiori, sia con propria nota del 11/06/2025 (allegato n. 11) sia da successivo colloquio in sede del sottoscritto, che:

a) la zona di insediamento del cespite oggetto di procedura è inserita nel vincolo di tutela del Parco e che ogni intervento è soggetto ad autorizzazione da parte dello stesso;

b) che nell'archivio storico e recente dell'Ente Parco non risultano istanza di richiesta di autorizzazione;

c) che ai sensi del D.L. n. 42 del 22/01/2004 e s.i.m. non sono autorizzabili e sanabili ampliamenti di superficie e/o volumetria.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Inquadramento urbanistico

L'intero lotto è inserito nel perimetro e ambito del Parco Regionale del Campo dei Fiori e pertanto sotto la tutela paesaggistica ex art. 142 comma 1/a e soggetto alla prescrizione dell'Ente di tutela.

Identificativo corpo A – A/1 – A/2 + A/3

Alla data del sopralluogo, operate le necessarie verifiche con le numerose pratiche edilizie depositate e verificate dall'Ufficio Tecnico comunale secondo le modalità di archiviazione del Comune stesso, sussistano modifiche sostanziali per cui l'intero lotto non risulta corrispondente con quanto autorizzato.

In particolare si rileva:

a) **Relativamente alla particella n. 2135 sub 501**, casa su due piani, si rende obbligatoria la presentazione di sanatoria ai sensi della Legge 105/2024, sia presso l'Ente Parco Campo dei Fiori (poiché alcuna pratica è mai stata sottoposta alle autorizzazioni dovute dal 1985, e cioè dal momento storico in cui erano previste), sia al comune di Cocquio Trevisago per l'aspetto tecnico edilizio-urbanistico; le sanatorie dovranno altresì verificare la compatibilità ambientale, per quanto concerne il Parco

Campo dei Fiori, nonché le tolleranze grafiche, dimensionali come prevede l'attuale normativa.=

Si ritiene per quanto esaminato nella presente procedura, che sia possibile un esito positivo delle sanatorie stesse, fatti salvi pareri diversi dell'Ente preposto.=

b) Relativamente alla particella n. 1986 sub 1 (box)

L'intero lotto è inserito nel perimetro ed ambito di Parco Regionale del Campo dei Fiori e pertanto sotto tutela paesaggistica ex art. 142 comma 1 e soggetto alle prescrizioni dell'Ente di tutela.=

L'ampliamento operato in allungamento, ancorché interrato, non è sanabile, come da espressa valutazione **verbale** discussa con il Servizio Tecnico Urbanistico dell'Ente Parco Campo dei Fiori.=

-Pertanto nella fase di richiesta di compatibilità ambientale della particella n. 2135 sub 301 si dovrà prevedere la chiusura con una parete della porzione ampliata di detto box (vedi Tavola 1 – parete Z-Z), i cui costi sono valutati in prosieguo di relazione.=

c) Relativamente alla particella n. 1986 sub 2 (accessorio)

Essendo anche detto accessorio in zona di tutela Parco Campo dei Fiori l'ampliamento, indicato nella planimetria – accessorio con lettere A-B-C-D non è sanabile e deve essere abbattuto (come da espressa valutazione discussa con il Responsabile del servizio tecnico dell'Ente).=

-Essendo stata modificata la sagoma in sezione dell'accessorio rispetto alla particella edilizia n. 59/1991 (peraltro con progetto di fatto già soggetto all'autorizzazione del Parco, ma di fatto mai depositato) potrà essere presentata domanda di compatibilità ambientale, sulla quale si esprimerà la Commissione preposta del Parco. In definitiva parere favorevole non può, all'attualità, essere definito dallo scrivente, essendo di competenza dell'Ente.=

-Dovrà essere presentata sanatoria ex Legge 105/2024 per la sanabilità urbanistica-edilizia, ma successivamente alla dichiarata compatibilità ambientale.=

Alla data del sopralluogo le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato dei luoghi.=

COSTI PRESUMIBILI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-CATASTALE

Particella n. 2135 sub 501

-Costo pratiche edilizie: professionali per riesame dettagliato delle conformità, redazione modulistiche, tavole rappresentative stato di fatto, progetto e varianti:

-per compatibilità ambientale, comprese spese ed oneri fiscali	€.	2.500,00
-per sanatoria edilizia urbanistica	€.	2.000,00
-per aggiornamento planimetria catastale:		
elaborato planimetrico	€.	800,00
n° 2 schede	€.	450,00
-diritti catastali	€.	140,00
-sanzioni:		
compatibilità ambientale (indicativa)	€.	1.000,00
sanatoria edilizia-urbanistica	€.	1.000,00
diritti e spese	€.	400,00
Totale	€.	8.290,00

Opere edili di chiusura parete box particella 1986 sub 1 €.

1.000,00

-costo pratiche edilizie: professionali, per esame dettagliato delle conformità, redazione modulistica, tavole rappresentative stato di fatto, di progetto, varianti, etc.:

-per compatibilità ambientale	€.	2.000,00
-per sanatoria edilizia-urbanistica	€.	1.500,00
-per aggiornamento planimetria catastale (post sanatorie)	€.	450,00
-diritti catastali	€	70,00
sanzioni:		
compatibilità ambientale (presunta)	€.	1.000,00
sanatoria edilizia-urbanistica	€	1.000,00
diritti e spese	€.	400,00
Totale	€.	6.420,00

**Opere edilizie di demolizione porzione non sanabile
zona A-B-C-D**

valutate a volume, comprese maestranze per separazione struttura, carico e trasporto e/o accatastamento materiali in cantiere

€. 8.000,00

Descrizione: di cui al punto A

L'intero complesso è ubicato in zona con edificazione rada, in Via Roncaccio, periferica.=

La casa di civile abitazione, alla particella n. 2135 sub 501, è disposta su due piani:

-al piano terreno trovasi locale caldaia e quindi con ingresso diretto in cucina inglobante scala in legno di collegamento al primo piano, disimpegno, bagno attrezzato con bidet, lavabo, vaso e vasca e pareti rivestite fino ad H= 2,34 mt, disimpegno giorno-notte, camera, vano tinello, ripostiglio e sgombero (vedi foto da n. 1 a n. 6);

-al primo piano, con accesso interno intercomunicante sopra descritto ed altro accesso diretto dall'esterno a livello, trovansi bussola d'ingresso, soggiorno collegato alla cucina, balcone a lato pranzo, disimpegno, bagno completo di accessori vaso, bidet, lavabo con colonna, doccia, pareti rivestite fino ad H= 2,24 mt.. Altezze indicate sulla tavola n. 1 (foto da n. 7 a n. 10);

-al piano terreno in seminterrato autorimessa, con sovrastante area a disposizione per terrazzo (foto n. 11 e 12);

-l'accessorio in corpo staccato (autorizzato a ripostiglio-sgombero) all'attualità utilizzato ad abitazione, con zona cucina, camera e zona notte (foto n. 13 e 14).=

N.B.: Nella zona **non sanabile** un bagno completo di accessori e disimpegno (foto n. 15 e 16).=

-Altra documentazione fotografica degli esterni:
ingresso carraio con pensilina (foto n. 17 e 18);
prospetti casa (foto n. 11-12-19-20);
prospetti accessorio (foto n. 21-22-23-24).=

Plafoni

Al civile, con alcune porzioni controsoffittate

Pareti (interne):

al civile, in normale stato, risalita di umidità nel vano controterra e nella camera a P.T.

Rivestimento
BAGNI):

Piastrille di ceramica, in buono stato di conservazione

Pavim. Interne

In piastrelle in ceramica al P.T.
Al 1° piano: parquet in Iroko, rovere e piastrelle in cotto in cucina
Balconi: in grès rosso 7,5 x 15

Infissi esterni:

tipologia: persiane in abete da 45 mm
condizioni: buone, ma da verniciare

Infissi interni:

tipologia: a battente, tamburate, impiallacciate.
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: in alluminio vetrato al P.T.; in abete mordenzato al 1° piano

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, frutti BTicino
condizioni: a semplice vista "a norma"
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice, scarichi incassati
Certificazioni: non rinvenuteAria/Condizionata
(impianto):

Non presente

Termico (impianto):

tipologia: caldaia solo per acqua calda
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenuteAllarme (impianto):
TV:

non presente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada

Rivestimento con intonaco stollato bianco in buone condizioni

Gronda

In legno, da verniciare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P.T.	Sup. lorda di pavimento	106,15	0,9	95,53
Caldaia P.T.		10,12	0,2	2,02
Abitazione al 1° piano		116,27	1	116,27
Balconi al 1° piano		21,6	0,3	6,48
Terrazzo al 1° piano	sup lorda di pavimento	16,92	0,33	5,58
autorimessa		17,38	0,5	8,69
Accessorio	sup lorda di pavimento	36,14	0,5	18,07
TOTALE		202,08		252,64

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nella valutazione del bene immobile in oggetto, si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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 con ricerche attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori relativi alle caratteristiche tipologiche di isolamenti termici, che condizionano il mercato delle costruzioni datate.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2024 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, si ritiene di assegnare alla piena proprietà del lotto unico descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, 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 un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

08. Valutazione corpi: Lotto 00103.
nn

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	252,64	€ 1.150,00	€ 290.536,00
Incidenza dell'area a giardino e recinzione		A corpo	€ 30.000,00
TOTALE			€ 320.536,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si 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. =

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi
5% di € 320.356,00

- € 16.026,80

Riduzione ripristino impianto centralizzato di riscaldamento ora
assente:

-€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale
a carico dell'acquirente – indicative – relative alla particella n. 2135
sub 501

- € 8.290,00

-relative al box alla particella n. 1986 sub 1

€ 1.000,00

-relative alla particella n. 1986 sub 2

€ 6.420,00

Demolizioni

-€ 8.000,00

8.5- Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 320.536,00

Riduzione per adempimenti ed oneri

-€. 44.736,80

TOTALE NETTO

€ 275.799,20

PREZZO A BASE D'ASTA, con arrotondamento in lieve eccesso

€. 275.800,00

N.B.: Si evidenzia per il futuro assegnatario che il buon esito delle sanatorie e le relative sanzioni, come calcolate, sono una stima, essendo soggette a valutazione dell'Ente preposto di tutela e non meglio attestabili all'attualità.=

Si consegna l'operato nelle mani dell'Ill.mo sig. G.E.=

Con osservanza
Varese, 20/08/2025.

Espresso nominato
Geom. ARTURO PAPA

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati da n. 1 a n. 1/9;

Allegati da n. 2 a n. 11

Documentazione fotografica da n. 1 a n. 24.=

Tavola n. 1.=