

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **61/2024**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Lotto 1 - Unità immobiliare residenziale e posto auto

Taino – via Ponte della Tela 17 mappale 6263 subb. 521 - 528

Lotto 2 - Unità immobiliare residenziale e posto auto

Taino – via Ponte della Tela 17 mappale 6263 subb. 522 - 527

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati catastali****Immobile:** via Ponte della Tela 17 – 21020 Taino (VA)**LOTTO 1****CATASTO FABBRICATI****Bene 1****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2] Classe 4 cons. 2,5 vani**Dati Catastali:** Sez. Urb. TA, foglio 1, particella 6263, sub 521**Bene 2****Categoria:** Posto auto [C/6] Classe 1 cons. 13 mq**Dati Catastali:** Sez. Urb. TA, foglio 1, particella 6263, sub 528**CATASTO TERRENI****Qualità:** Ente Urbano**Dati Catastali:** foglio 1, particella 6263, mq 1300**LOTTO 2****CATASTO FABBRICATI****Bene 1****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2] Classe 4 cons. 2 vani**Dati Catastali:** Sez. Urb. TA, foglio 1, particella 6263, sub 522**Bene 2****Categoria:** Posto auto [C/6] Classe 1 cons. 12 mq**Dati Catastali:** Sez. Urb. TA, foglio 1, particella 6263, sub 527**CATASTO TERRENI****Qualità:** Ente Urbano**Dati Catastali:** foglio 1, particella 6263, mq 1300**2. Possesso****LOTTO 1****Immobile:** via Ponte della Tela 17 – 21020 Taino (VA) mappale 6263 subb. 521 e 528**Possesso:** Al momento del sopralluogo a disposizione dell'Esecutato**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.**LOTTO 2****Immobile:** via Ponte della Tela 17 – 21020 Taino (VA) mappale 6263 subb. 522 e 527**Possesso:** Al momento del sopralluogo a disposizione dell'Esecutato**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.**3. Creditori iscritti****Immobile:** via Ponte della Tela 17 – 21020 Taino (VA)**LOTTI 1 e 2****Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori intervenuti:** nessuno reperito**Creditori iscritti non intervenuti:** [REDACTED]**4. Misure penali****Immobile:** via Ponte della Tela 17 – 21020 Taino (VA)**LOTTI 1 e 2****Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.**5. Continuità delle trascrizioni****Immobile:** via Ponte della Tela 17 – 21020 Taino (VA)**LOTTI 1 e 2****Continuità delle trascrizioni:** si

INDICE

Lotto 1	pag. 4
1 - Identificativo	pag. 4
2 - Descrizione sommaria	pag. 7
3 - Stato di possesso	pag. 7
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 7
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 9
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 10
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 11
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 13
9 - Valutazione	pag. 15
Lotto 2	pag. 21
1 - Identificativo	pag. 21
2 - Descrizione sommaria	pag. 24
3 - Stato di possesso	pag. 24
4 - Vincoli e oneri giuridici	pag. 24
5 - Altre informazioni per l'acquirente	pag. 26
6 - Attuali e precedenti proprietari	pag. 27
7 - Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 28
8 - Descrizione dell'immobile	pag. 30
9 - valutazione	pag. 31
Conclusioni	pag. 37
Allegati	pag. 38



Immobile in Taino – via Ponte della Tela 17



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



LOTTO 1



L
O
T
T
O
1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità residenziale sviluppata su due piani, posta ai piani primo e secondo (sottotetto) di una porzione di edificio composto da tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale oggetto di ristrutturazione nell'anno 2007 e di un posto auto nel cortile adiacente, situati nella zona Ovest del territorio del Comune di Taino, nelle immediate vicinanze e con accesso dalla via Marconi (strada provinciale 48).

1 - IDENTIFICATIVO

1.1 - BENE 1 - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Taino, via Ponte della Tela 17

Unità residenziale su due piani situata ai piani primo e secondo (sottotetto) composta da monolocale con angolo cottura, bagno e disimpegno al piano inferiore e ripostiglio aperto sul monolocale nel sottotetto. Il collegamento fra i due livelli è assicurato da scala interna aperta. L'alloggio è dotato di due balconi sul lato Est.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] in regime di [REDACTED]

Pignoramento

Intera proprietà a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con sede a [REDACTED]

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 6263 del foglio 1 del Comune di Taino, Ente Urbano di mq 1300.

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] in regime di [REDACTED]



Descrizione

Comune di Taino

Sez. Urb. TA – Foglio 1 – mappale 6263 – Sub. 521 - Cat A/2 - classe 4 -vani 2,5 - rendita € 193,67

Via Guglielmo Marconi s.n.c. Piano 1 – 2 sup. catastale totale 57 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq

Dati derivanti da soppressione di immobile predecessore 2968 sub. 1 ed altri come sotto:

Immobile predecessore

- Ricongiungimento di usufrutto del 12/03/2002 (R.U. [REDACTED]) – Pratica 181503
- Voltura d'ufficio del 12/03/2002 – Pratica VA0011575 – Omogeneizzazione quote
- Ricongiungimento di usufrutto del 27/05/1983 (R.U. [REDACTED]) – reg. 26/02/2004
- Variazione modifica identificativo del 29/08/2005 – Pratica VA0195633
- Variazione modifica identificativo del 15/01/2007 – Pratica VA0011157

Immobile attuale

- Variazione del 16/01/2007 pratica VA0011641 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
- Variazione nel classamento del 01/02/2007 pratica VA0032902 – class. e rendita rettificati
- Atto del 30/03/2007 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
- Variazione del 21/02/2008 pratica VA0059189 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale ristrutturazione
- Atto del 21/04/2008 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
- Variazione nel classamento del 06/12/2008 pratica VA0397229 – class. e rendita validati
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 21/02/2008 protocollo n. VA0059189

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:Al primo piano

- Prospetto su altra unità immobiliare (sub. 514) – prospetto su area esterna di altra unità (sub.514)
- vano scala comune - prospetto su altra proprietà al mapp. 3414.

Al secondo piano

- Prospetto su altra unità immobiliare (sub. 514) – prospetto su area esterna di altra unità (sub. 514) – altra unità (Bene 1 del Lotto 2) – prospetto su altra proprietà al mapp. 3414.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 04/03/2025, si sono rilevate le difformità sotto elencate fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008:

- Modifica nella forma della scala interna di collegamento tra primo piano e sottotetto;
- Mancanza degli "arredi fissi" nel sottotetto;
- Altezza della parte soppalcata del primo piano di m 2,34 anziché 2,40;
- Altezza totale da m 3,95 a m 5,14 anziché da m 3,96 a m 5,07.

1.2 - BENE 2 – Posto auto**Posto auto [C/6] sita in Taino, via Ponte della Tela 17**

Posto auto scoperto situato a lato dell'area comune contrassegnata con il subalterno 537 della particella 6263, con accesso dalla via Marconi attraverso passo privato denominato via Ponte della Tela e subalterno 532 della stessa particella. Il posto auto è adiacente al passaggio comune che immette all'accesso al fabbricato in cui è ubicata l'unità indicata come bene 1.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] regime di [REDACTED]

Pignoramento

Intera proprietà a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con sede a [REDACTED]

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 6263 del foglio 1 del Comune di Taino, Ente Urbano di mq 1300.

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**Intestazione attuale**

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] in regime di [REDACTED]

Descrizione

Comune di Taino

Sez. Urb. TA – Foglio 1 – mappale 6263 – Sub. 528 - Cat C/6 - classe 1 – mq 13 - rendita € 14,10

Via Guglielmo Marconi s.n.c. Piano T

Dati derivanti da soppressione di immobile predecessore 2968 sub. 1 ed altri come sotto:

Immobile predecessore

- Ricongiungimento di usufrutto del 12/03/2002 (R.U. [REDACTED]) – Pratica 181503
- Voltura d'ufficio del 12/03/2002 – Pratica VA0011575 – Omogeneizzazione quote
- Ricongiungimento di usufrutto del 27/05/1983 (R.U. [REDACTED]) – reg. 26/02/2004
- Variazione modifica identificativo del 29/08/2005 – Pratica VA0195633
- Variazione modifica identificativo del 15/01/2007 – Pratica VA0011157

Immobile attuale

- Variazione del 16/01/2007 pratica VA0011641 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
 - Variazione nel classamento del 01/02/2007 pratica VA0032902 – class. e rendita rettificati
 - Atto del 30/03/2007 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
 - Variazione del 21/02/2008 pratica VA0059189 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
- Ristrutturazione

- Atto del 21/04/2008 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
- Variazione nel classamento del 06/12/2008 pratica VA0397229 class. e rendita validati
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 21/02/2008 protocollo n. VA0059189

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

- Spazio di manovra su area comune (sub. 537) – altro posto auto (sub. 529) – altra proprietà (mapp. 6262) – altra unità (sub. 527-lotto 2).
- Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 04/03/2025, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

BENI 1 – 2

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona Ovest del territorio comunale di Taino, a circa 1 km dal centro dove sono ubicati i servizi commerciali, amministrativi, scolastici (scuola primaria e per l'infanzia) e la farmacia, in fregio al tracciato della Strada Provinciale n° 48 che porta alla vicina località di Angera.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.

3 - STATO DI POSSESSO

BENI 1 – 2

In data 04/03/2025 si è svolto il sopralluogo. L'accesso ai beni si è svolto alla presenza di persona delegata dall'esecutata, e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Le unità costituenti il Lotto 1, al momento del sopralluogo risultavano libere, a disposizione dell'Esecutata.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

BENI 1 – 2

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 10.10.2025 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 reperita

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

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni e annotazioni**✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Edilizio

Iscritta a Varese in data 02/04/2007 ai nn. 7858/1934 con atto Rep. 175/134 Notaio

[REDACTED] in [REDACTED] del 30/03/2007, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità individuata in Catasto

Fabbricati di Taino con la particella 6263, sez. urb. TA, contro [REDACTED] nato il

[REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

Tasso interesse annuo [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

✓ **Annotazione a Iscrizione –** Frazionamento in quota

Iscritta a Varese in data 24/06/2008 ai nn. 14117/2364 con atto notarile pubblico

Rep. 561/435 Notaio [REDACTED] del

21/04/2008 a favore di [REDACTED] con

sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED]

c.f. [REDACTED], veniva predisposta una prima suddivisione dell'ipoteca del

30/03/2007 come di seguito riportata:

= Unità negoziale 1

Immobile 1 particella 6263 sub. 522 Capitale € [REDACTED] Ipoteca € [REDACTED]

Immobile 2 particella 6263 sub. 527 Capitale == Ipoteca ==

= Unità negoziale 2

Immobile 1 particella 6263 sub. 521 Capitale € [REDACTED] Ipoteca € [REDACTED]

Immobile 2 particella 6263 sub. 528 Capitale == Ipoteca ==

= Unità negoziale 3

Relativa altre unità non oggetto della presente perizia

✓ **Ipoteca Legale –** Derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)



Iscritta a Varese in data 07/11/2014 ai nn. 15064/2354 con atto Rep. 336/7314 del 06/11/2014, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità individuate in Catasto Fabbricati di Taino con le particelle 6263 subb. 522 – 521 – 527 - 528, sez. urb. TA, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Importo capitale € [REDACTED]
 Importo complessivo € [REDACTED]

L
O
T
T
O
1

4.2.2 Pignoramenti

Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 06/05/2024 ai nn. 8595/6335 con atto giudiziario Rep. 1181 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Varese del 13/04/2024, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili in Taino, sez. urb. TA, particelle 6263 subb. 521 – 528 – 522 - 527 di Catasto Fabbricati contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni viene riportato, tra l'altro: "Il pignoramento viene trascritto per Euro [REDACTED] oltre interessi e spese fino al soddisfo".



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

BENI 1 – 2

5.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto risultano essere parte del Condominio "I Gelsi" e unitamente ai beni ricompresi nel Lotto 2 della presente perizia sono individuate dalle unità 8, 9, 22 e 25 nella documentazione condominiale.

5.1.1 Spese condominiali

La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Studio Paloschi di Paloschi Tommaso & C. snc" la posizione debitoria per l'immobile in oggetto e copia del regolamento condominiale.

L'amministratore in data 08.10.2025 riscontrava la richiesta inviando copia dei Consuntivi 2023 e 2024, preventivo 2025, estratto conto della posizione dell'esecutata ed inoltrava copia del Regolamento condominiale.

Dall'esame della documentazione fornita si rileva che alla data odierna non esistono debiti verso il Condominio risultando pagate le rate emesse.

5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.



5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE _ Attestato di prestazione energetica

5.4 Certificazione impianti

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti esistenti per i quali non è quindi possibile esprimersi in merito alla loro conformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 10/10/2025 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue.

BENI 1 e 2**6.1 Attuali proprietari**

L'unità residenziale di cui alla particella 6263 sub. 521 ed il posto auto sul mappale 6263 sub. 528 risultano attualmente intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED] in regime di [REDACTED] in forza del seguente atto:

- **Atto di compravendita del 21/04/2008** rep. 562/436 del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), **trascritto a Varese il 29/04/2008 ai nn. 9105/5662**, la proprietà delle unità In Catasto Fabbricati di Taino, Sez. Urb. TA, particelle 6263 subb. 521 – 528 – 522 - 527 perveniva a [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, dal precedente proprietario [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari

Si riportano di seguito gli atti traslativi relativi alle precedenti proprietà:

- Con **Atto di compravendita del 30/03/2007** rep. 174/133 del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), trascritto a Varese il **02/04/2007 ai nn. 7857/4630**, la proprietà dell'unità In Catasto Fabbricati di Taino, Sez. Urb. TA, particella 6263 (da cui derivano tutti i subalterni oggetto della presente perizia) perveniva a [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal precedente proprietario [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Con **Atto di Donazione con riserva di usufrutto del 25/01/1974** rep. 54.588 del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] trascritto a Varese il **22/02/1974 ai nn. 2439/2075**, la nuda proprietà delle unità In Catasto Fabbricati di Taino, Sez. Urb. TA, particelle 2968 e 2969 (successivamente sostituite dalla 6263) perveniva a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) dalla precedente proprietaria [REDACTED] maritata [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

L
O
T
T
O
1

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

BENI 1 e 2

7.1- Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Taino si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura è posto all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, fra gli "Ambiti prevalentemente residenziali a tessuto compatto" così definiti dall'art. 15.1.b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Le modalità di attuazione e gli interventi ammessi sono quelli definiti nelle Schede di cui all'all. B, tenendo presente il collocamento dell'immobile fra le "isopercettive rilevanti da preservare" (tav. 7DP del P.G.T.)

Per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica l'immobile è compreso in classe 3 – media .

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 07/02/2025 e successivo sollecito in data 10/03 veniva inoltrata al Comune di Taino richiesta di accesso agli atti che veniva poi eseguito in data 31/03/2025. Gli Uffici comunali hanno messo a disposizione la seguente documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura:

- Pratica n° 125/2006 – Ristrutturazione fabbricato in via Marconi
Permesso di costruire rilasciato in data 16/03/2007 a [REDACTED]
Voltura del Permesso di Costruire a [REDACTED] in data 30/04/2007
- Pratica n° 118/2007 – Variante in corso d'opera alla pratica 125/2006
Permesso di Costruire rilasciato in data 26/11/2007
- Pratica n° 4/2008 – Variante in corso d'opera alla pratica 125/2006
Permesso di Costruire rilasciato in data 31/01/2008
Richiesta agibilità presentata 29/05/2008

Determinazioni del Comune in merito alla richiesta di agibilità in data 06/08/2008 che non ricomprende le unità immobiliari della presente perizia.

7.3 Conformità edilizia

7.3.1 BENE 1 – Unità abitativa sub. 521

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 04/03/2025 e i grafici più recenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taino, si rilevano alcune difformità qui di seguito elencate.

- a) modifica alla forma della scala interna;
- b) lievi differenze nelle dimensioni in pianta e nelle altezze dei locali;
- c) mancata esecuzione degli "arredi fissi" nel ripostiglio in sottotetto.

7.3.2 BENE 2 – Posto auto sub. 528

La realizzazione del posto auto risulta conforme alle previsioni progettuali.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione e delle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte evidenzia quanto segue:

BENE 1

Per la corretta valutazione in merito alle difformità riscontrate sopra descritte, anche in relazione alle modifiche al D.P.R. 380/2001 introdotte con la Legge 105/2024, si è ritenuto opportuno acquisire parere di massima degli Uffici comunali relativamente all'interpretazione dell'applicabilità della normativa in merito alle "tolleranze" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001. In data 31.03.2025 è stata quindi inoltrata al Comune tale richiesta, riscontrata in data 28.04.2025 dalla quale si evince l'applicabilità nel caso in esame dei disposti in merito alle "Tolleranze esecutive" di cui all'art. 34-bis del citato D.P.R. (entro i cui limiti rientrano le difformità indicate alle lettere a) e b) del precedente paragrafo 7.3.1). Dovranno invece essere realizzati gli "arredi fissi" di cui al punto c).

Per quanto riguarda l'agibilità si rileva che nella comunicazione del Comune del 06/08/2008 sopra indicata non è inserito nell'elenco il sub. 521.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie, l'esecuzione di opere o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione



necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in via cautelativa in complessivi € 6.500,00 per la pratica di sanatoria (per la quale sarà probabilmente richiesta anche verifica di idoneità statica), per la certificazione di abitabilità (per la quale potrebbero essere richieste anche le certificazioni di conformità degli impianti non reperite) e per la realizzazione degli arredi fissi mancanti.

7.4 Conformità catastale

7.4.1 BENE 1

Alla data del sopralluogo (04/03/2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 700,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 BENE 2

Alla data del sopralluogo (04/03/2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.3, si è riscontrata la conformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1 BENE 1

8.1.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto è inserita nella porzione del corpo di fabbrica a due piani fuori terra oltre a sottotetto posto in fregio al confine Ovest del complesso immobiliare, in aderenza con due corpi di altezza inferiore.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solette in laterizio e c.a., copertura in legno a due falde. Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato, i balconi in lastre di pietra sorrette da mensole dello stesso materiale, con parapetti in ferro.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; con rivestimento ceramico in bagno e zona cottura;
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica al piano inferiore, parquet nel sottotetto;
- Infissi esterni in legno con doppio vetro ed antoni al piano inferiore, senza elementi oscuranti nel sottotetto;
- Porte interne: in legno;
- Porta d'ingresso blindata;
- Scala interna con struttura in ferro e pedate in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia – certificazioni non reperite;

- Impianto riscaldamento: con caldaia a gas (dislocata nel vano scala comune) e termosifoni in alluminio – certificazioni non reperite;
- Acqua calda sanitaria: con la caldaia a gas sopra indicata – certificazioni non reperite;

Stato di conservazione del bene: ottimo

8.1.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Primo	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	44,30	100%	44,30
	balconi	Sup. lorda di pavimento	4,92	30%	1,48
Sottotetto	ripostiglio	Sup. lorda di pavimento	14,64	50%	7,32
TOTALE					53,10

8.2 BENE 2

8.2.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità è costituita da un posto auto scoperto situato a margine dell'area contrassegnata con il sub. 537, nella zona di accesso al fabbricato in cui è posto il Bene 1, e fa parte di un gruppo di 5 posti con pavimentazione in autobloccanti parzialmente drenanti.

8.2.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	Posto auto scoperto	Sup. lorda di pavimento	13,00	30%	3,90
TOTALE					3,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1**9.1 Criterio di stima**

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Per i calcoli sono stati adottati i seguenti parametri ed indici mercantili:

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

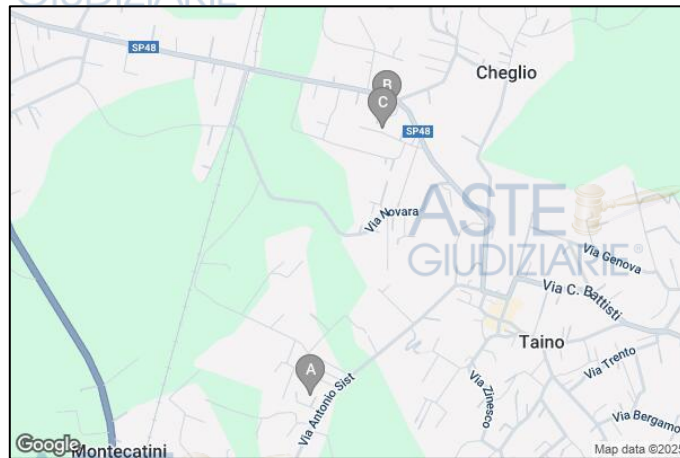
- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soppalco e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto auto scoperto e prezzo superficie principale = 0,30;

9.2 Determinazione del valore

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 19.04.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA), reperendo i beni comparabili di seguito descritti ed indicati graficamente nella sottostante cartografia:



Comparabile A. Appartamento con garage pertinenziale compravenduto in data 02/10/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Taino (VA), Via Antonio Sist nc 138, ristrutturato nel 2003 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 6227 sub. 503 con una superficie di mq 64,03 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 19,69, Superficie Soppalco di mq 9,53, Superficie Balcone di mq 3,02.

Comparabile B. Appartamento con garage pertinenziale compravenduto in data 17/07/2023 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Taino (VA), Via Guglielmo Marconi nc 101 c, ristrutturato nel 2004 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 1 mapp. 6190 sub. 16 con una superficie di mq 79,23 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 33,67, Superficie Balcone di mq 9,21.

Comparabile C. Appartamento con garage pertinenziale compravenduto in data 21/02/2024 al prezzo di 118.000,00 €, ubicato nel comune di Taino (VA), Via Dei Gelsi nc 28, ristrutturato nel 2007 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 1 mapp. 6263 sub. 525 con una superficie di mq 72,27 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,02 , Superficie Balcone di mq 8,88.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Vengono di seguito riportati i dati utilizzati:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	120.000,00	95.000,00	118.000,00	?
Data DAT	02/10/2024	17/07/2023	21/02/2024	12/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	64,03	79,23	72,27	44,30
Superficie Box Auto BOX (mq)	19,69	33,67	24,02	0,00
Superficie Soppalco SOP (mq)	9,53	0,00	0,00	14,64
Superficie Balcone BAL (mq)	3,02	9,21	8,88	4,92
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	0,00	13,00

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-200,00	-158,33	-196,67
pSUP [€/mq]	961,27	961,27	961,27
pBOX [€/mq]	480,63	480,63	480,63
pSOP [€/mq]	480,63	480,63	480,63
pBAL [€/mq]	288,38	288,38	288,38
pPAS [€/mq]	288,38	288,38	288,38

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	2.600,00	4.275,00	3.933,33
SUP [€]	-18.965,78	-33.577,02	-26.886,61
BOX [€]	-9.463,66	-16.182,91	-11.544,81
SOP [€]	2.456,03	7.036,47	7.036,47
BAL [€]	547,92	-1.237,15	-1.141,98
PAS [€]	3.748,94	3.748,94	3.748,94

TOT (PRZ) [€]	100.923,45	59.063,32	93.145,34
----------------------	-------------------	------------------	------------------

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è

ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 84.377,37$$

Arrotondabile ad € 84.000,00

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Abitazione e posto auto scoperto	57,00	€ 84.000,00
TOTALE		€ 84.000,00
Valore bene		€ 84.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)		€ 84.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 84.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 4.200,00
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.200,00
Pendenze Condominiali	_____
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 11.400,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 72.600,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 72.600,00

L
O
T
T
O

1

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità residenziale sviluppata su due piani, posta ai piani primo e secondo (sottotetto) di una porzione di edificio composto da tre piani fuori terra, facente parte di un complesso residenziale oggetto di ristrutturazione nell'anno 2007 e di un posto auto nel cortile adiacente, situati nella zona Ovest del territorio del Comune di Taino, nelle immediate vicinanze e con accesso dalla via Marconi (strada provinciale 48).

1 - IDENTIFICATIVO**1.1 - BENE 1 - Appartamento****Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Taino, via Ponte della Tela 17**

Unità residenziale su due piani situata ai piani primo e secondo (sottotetto) composta da monolocale con angolo cottura, bagno e disimpegno al piano inferiore e due ripostigli aperti sul monolocale nel sottotetto. Il collegamento fra i due livelli è assicurato da scala interna aperta. L'alloggio è dotato di due balconi sul lato Est.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ (c.f. ██████████) nata a ██████████, proprietaria per ██████ in regime di ██████████

Pignoramento

Intera proprietà a favore di ██████████ (c.f. ██████████) con sede a ██████████

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 6263 del foglio 1 del Comune di Taino, Ente Urbano di mq 1300.

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**Intestazione attuale**

██████████ (c.f. ██████████) nata a ██████████ il ██████████ proprietaria per ██████ in regime di ██████████

Descrizione

Comune di Taino

Sez. Urb. TA – Foglio 1 – mappale 6263 – Sub. 522 - Cat A/2 - classe 4 - vani 2 - rendita € 154,94

Via Guglielmo Marconi s.n.c. Piano 1 – 2 sup. catastale totale 57 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq

Dati derivanti da soppressione di immobile predecessore 2968 sub. 1 ed altri come sotto:

Immobile predecessore

- Ricongiungimento di usufrutto del 12/03/2002 (R.U. [REDACTED]) – Pratica 181503
- Voltura d'ufficio del 12/03/2002 – Pratica VA0011575 – Omogeneizzazione quote
- Ricongiungimento di usufrutto del 27/05/1983 (R.U. [REDACTED]) – reg. 26/02/2004
- Variazione modifica identificativo del 29/08/2005 – Pratica VA0195633
- Variazione modifica identificativo del 15/01/2007 – Pratica VA0011157

Immobile attuale

- Variazione del 16/01/2007 pratica VA0011641 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
- Variazione nel classamento del 01/02/2007 pratica VA0032902 – class. e rendita rettificati
- Atto del 30/03/2007 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
- Variazione del 21/02/2008 pratica VA0059189 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
- Ristrutturazione
- Atto del 21/04/2008 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
- Variazione nel classamento del 06/12/2008 pratica VA0397229 – class. e rendita validati
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 21/02/2008 protocollo n. VA0059189

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Al primo piano

- vano scala comune – prospetto su area esterna di altra unità (sub. 515) – prospetto su altra unità immobiliare (sub. 516) – prospetto su altra proprietà al mapp. 3414.

Al secondo piano

- Altra unità immobiliare (Bene 1 del Lotto 1) – prospetto su area esterna di altra unità (sub. 515) – prospetto su altra unità immobiliare (sub. 516) – prospetto su altra proprietà al mapp. 3414.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 04/03/2025, si sono rilevate le difformità sotto riportate fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008:

- Lieve modifica nella forma della scala interna di collegamento tra primo piano e sottotetto;
- Mancanza degli "arredi fissi" nel sottotetto;
- Presenza di una finestra in falda non indicata;
- Altezza della parte soppalcata del primo piano di m 2,34 anziché 2,40;
- Altezza totale da m 3,95 a m 5,14 anziché 3,96/5,07.

1.2 - BENE 2 – Posto auto

Posto auto [C/6] sita in Taino, via Ponte della Tela 17

Posto auto scoperto situato a lato dell'area comune contrassegnata con il subalterno 537 della particella 6263, con accesso dalla via Marconi attraverso passo privato denominato via Ponte della Tela e subalterno 532 della stessa particella. Il posto auto è adiacente al passaggio comune che immette all'accesso al fabbricato in cui è ubicata l'unità indicata come bene 1.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

- [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per [REDACTED] in regime di [REDACTED]

Pignoramento

Intera proprietà a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con sede a [REDACTED]

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni al mappale 6263 del foglio 1 del Comune di Taino, Ente Urbano di mq 1300.

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**Intestazione attuale**

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Descrizione

Comune di Taino

Sez. Urb. TA – Foglio 1 – mappale 6263 – Sub. 527 - Cat C/6 - classe 1 – mq 12 - rendita € 13,01

Via Guglielmo Marconi s.n.c. Piano T

Dati derivanti da soppressione di immobile predecessore 2968 sub. 1 ed altri come sotto:

Immobile predecessore

- Ricongiungimento di usufrutto del 12/03/2002 (R.U. [REDACTED]) – Pratica 181503
- Voltura d'ufficio del 12/03/2002 – Pratica VA0011575 – Omogeneizzazione quote
- Ricongiungimento di usufrutto del 27/05/1983 (R.U. [REDACTED]) Reg. 26/02/2004
- Variazione modifica identificativo del 29/08/2005 – Pratica VA0195633
- Variazione modifica identificativo del 15/01/2007 – Pratica VA0011157

Immobile attuale

- Variazione del 16/01/2007 pratica VA0011641 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
 - Variazione nel classamento del 01/02/2007 pratica VA0032902 – class. e rendita rettificati
 - Atto del 30/03/2007 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
 - Variazione del 21/02/2008 pratica VA0059189 – Divisione-Ampliamento-Demolizione parziale
- Ristrutturazione
- Atto del 21/04/2008 Pubbl. Uff. [REDACTED] - Compravendita
 - Variazione nel classamento del 06/12/2008 pratica VA0397229 – class. e rendita validati
 - Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 21/02/2008 protocollo n. VA0059189

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

Spazio di manovra su area comune (sub. 537) – altro posto auto (sub. 528 – lotto 1) – altra proprietà (mapp. 6262) – spazio di manovra (sub. 537).

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 04/03/2025, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona Ovest del territorio comunale di Taino, a circa 1 km dal Centro dove sono ubicati i servizi commerciali, amministrativi, scolastici (scuola primaria e per l'infanzia) e la farmacia, in fregio al tracciato della Strada Provinciale n° 48 che porta alla vicina località di Angera.

Area urbanistica

Si tratta di area completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.

3 - STATO DI POSSESSO

BENI 1 – 2

In data 04/03/2025 si è svolto il sopralluogo. L'accesso ai beni si è svolto alla presenza di persona delegata dall'esecutata, e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Le unità costituenti il Lotto 2, al momento del sopralluogo risultavano libere, a disposizione dell'Esecutata.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 10.10.2025 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 reperita

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

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

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

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Edilizio

Iscritta a Varese in data 02/04/2007 ai nn. 7858/1934 con atto Rep. 175/134 Notaio [REDACTED] in [REDACTED] del 30/03/2007, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità individuata in Catasto Fabbricati di Taino con la particella 6263, sez. urb. TA, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

Tasso interesse annuo [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

- ✓ **Annotazione a Iscrizione** – Frazionamento in quota

Iscritta a Varese in data 24/06/2008 ai nn. 14117/2364 con atto notarile pubblico Rep. 561/435 Notaio [REDACTED] del 21/04/2008 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] veniva predisposta una prima suddivisione dell'ipoteca del 30/03/2007 come di seguito riportata:

= Unità negoziale 1

Immobile 1 particella 6263 sub. 522 Capitale € [REDACTED] Ipoteca € [REDACTED]

Immobile 2 particella 6263 sub. 527 Capitale == Ipoteca ==

= Unità negoziale 2

Immobile 1 particella 6263 sub. 521 Capitale € [REDACTED] Ipoteca € [REDACTED]

Immobile 2 particella 6263 sub. 528 Capitale == Ipoteca ==

= Unità negoziale 3

Relativa altre unità non oggetto della presente perizia

- ✓ **Ipoteca Legale** – Derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602/1973)

Iscritta a Varese in data 07/11/2014 ai nn. 15064/2354 con atto Rep. 336/7314 [REDACTED] del 06/11/2014, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità individuate in Catasto Fabbricati di Taino con le particelle 6263 subb. 522 – 521 – 527 - 528, sez. urb. TA, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Importo capitale € [REDACTED]
Importo complessivo € [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti**Atto Giudiziario –** Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data **06/05/2024** ai nn. **8595/6335** con atto giudiziario Rep. 1181 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Varese del 13/04/2024, a favore di

██████████ con sede in ████████, c.f. ██████████
 gravante sulla piena proprietà degli immobili in Taino, sez. urb. TA, particelle 6263 subb. 521 – 528 – 522 - 527 di Catasto Fabbricati contro ██████████ nata il ██████████ a ████████ c.f. ██████████

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni viene riportato, tra l'altro: "Il pignoramento viene trascritto per Euro ██████████ oltre interessi e spese fino al soddisfo".

L
O
T
T
O
2**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****BENI 1 – 2****5.1 Questioni in ambito condominiale**

Le unità in oggetto risultano essere parte del Condominio "I Gelsi" e unitamente ai beni ricompresi nel Lotto 2 della presente perizia sono individuate dalle unità 8, 9, 22 e 25 nella documentazione condominiale.

5.1.1 Spese condominiali

La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Studio Paloschi di Paloschi Tommaso & C. snc" la posizione debitoria per l'immobile in oggetto e copia del regolamento condominiale.

L'amministratore in data 08.10.2025 riscontrava la richiesta inviando copia dei Consuntivi 2023 e 2024, preventivo 2025, estratto conto della posizione dell'esecutata ed inoltrava copia del Regolamento condominiale.

Dall'esame della documentazione fornita si rileva che alla data odierna non esistono debiti verso il Condominio risultando pagate le rate emesse.

5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione dell'unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi ad oggi vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.



5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è rilevata l'assenza di APE _ Attestato di prestazione energetica

5.4 Certificazione impianti

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti esistenti per i quali non è quindi possibile esprimersi in merito alla loro conformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 10/10/2025 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue.

BENI 1 e 2**6.1 Attuali proprietari**

L'unità residenziale di cui alla particella 6263 sub. 521 ed il posto auto sul mappale 6263 sub. 528 risultano attualmente intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED] in regime di [REDACTED] in forza del seguente atto:

- **Atto di compravendita del 21/04/2008** rep. 562/436 del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), **trascritto a Varese il 29/04/2008 ai nn. 9105/5662**, la proprietà delle unità In Catasto Fabbricati di Taino, Sez. Urb. TA, particelle 6263 subb. 521 – 528 – 522 - 527 perveniva a [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per la quota di [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dal precedente proprietario [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari

Si riportano di seguito gli atti traslativi relativi alle precedenti proprietà:

- Con **Atto di compravendita del 30/03/2007** rep. 174/133 del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), **trascritto a Varese il 02/04/2007 ai nn. 7857/4630**, la proprietà dell'unità In Catasto Fabbricati di Taino, Sez. Urb. TA, particella 6263 (da cui derivano tutti i subalterni oggetto della presente perizia) perveniva a [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal precedente proprietario [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Con **Atto di Donazione con riserva di usufrutto del 25/01/1974** rep. 54.588 del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), **trascritto a Varese il 22/02/1974 ai nn. 2439/2075**, la nuda

proprietà delle unità In Catasto Fabbricati di Taino, Sez. Urb. TA, particelle 2968 e 2969 (successivamente sostituite dalla 6263) perveniva a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED] dalla precedente proprietaria [REDACTED] maritata [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

BENI 1 e 2

7.1- Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Taino si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura è posto all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, fra gli "Ambiti prevalentemente residenziali a tessuto compatto" così definiti dall'art. 15.1.b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Le modalità di attuazione e gli interventi ammessi sono quelli definiti nelle Schede di cui all'all. B, tenendo presente il collocamento dell'immobile fra le "isopercettive rilevanti da preservare" (tav. 7DP del P.G.T.)

Per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica l'immobile è compreso in classe 3 – media .

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 07/02/2025 e successivo sollecito in data 10/03 veniva inoltrata al Comune di Taino richiesta di accesso agli atti che veniva poi eseguito in data 31/03/2025. Gli Uffici comunali hanno messo a disposizione la seguente documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura:

- Pratica n° 125/2006 – Ristrutturazione fabbricato in via Marconi
Permesso di costruire rilasciato in data 16/03/2007 a [REDACTED]
Voltura del Permesso di Costruire a Impresa [REDACTED] in data 30/04/2007
- Pratica n° 118/2007 – Variante in corso d'opera alla pratica 125/2006
Permesso di Costruire rilasciato in data 26/11/2007
- Pratica n° 4/2008 – Variante in corso d'opera alla pratica 125/2006
Permesso di Costruire rilasciato in data 31/01/2008
Richiesta agibilità presentata 29/05/2008
Determinazioni del Comune in merito alla richiesta di agibilità in data 06/08/2008 che non ricomprende le unità immobiliari della presente perizia.

7.3 Conformità edilizia

7.3.1 BENE 1 – Unità abitativa sub. 522

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 04/03/2025 e i grafici più recenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taino, si rilevano alcune difformità qui di seguito elencate.

a) modifica alla forma della scala interna;

- b) lievi differenze nelle dimensioni in pianta e nelle altezze dei locali;
- c) mancata esecuzione degli "arredi fissi" nel ripostiglio in sottotetto;
- d) realizzazione di un'apertura in falda non prevista.

7.3.2 BENE 2 – Posto auto sub. 527

La realizzazione del posto auto risulta conforme alle previsioni progettuali.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione e delle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte evidenzia quanto segue:

BENE 1

Per la corretta valutazione in merito alle difformità riscontrate sopra descritte, anche in relazione alle modifiche al D.P.R. 380/2001 introdotte con la Legge 105/2024, si è ritenuto opportuno acquisire parere di massima degli Uffici comunali relativamente all'interpretazione dell'applicabilità della normativa in merito alle "tolleranze" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001. In data 31.03.2025 è stata quindi inoltrata al Comune tale richiesta, riscontrata in data 28.04.2025 dalla quale si evince l'applicabilità nel caso in esame dei disposti in merito alle "Tolleranze esecutive" di cui all'art. 34-bis del citato D.P.R. (entro i cui limiti rientrano le difformità indicate alle lettere a) e b) del precedente paragrafo 7.3.1). Dovranno invece essere realizzati gli "arredi fissi" di cui al punto c) e sanata la realizzazione dell'apertura in falda non prevista.

Per quanto riguarda l'agibilità si rileva che nella comunicazione del Comune del 06/08/2008 sopra indicata non è inserito nell'elenco il sub. 522.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie, l'esecuzione di opere o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in via cautelativa in complessivi € 7.000,00 per la pratica di sanatoria (per la quale sarà probabilmente richiesta anche verifica di idoneità statica), per la certificazione di abitabilità (per la quale potrebbero essere richieste anche le certificazioni di conformità degli impianti non reperite) e per la realizzazione degli arredi fissi mancanti.

7.4 Conformità catastale

7.4.1 BENE 1

Alla data del sopralluogo (04/03/2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 700,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 BENE 2

Alla data del sopralluogo (04/03/2025), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.3, si è riscontrata la conformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 21/02/2008.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1 BENE 1

8.1.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto è inserita nella porzione del corpo di fabbrica a due piani fuori terra oltre a sottotetto posto in fregio al confine Ovest del complesso immobiliare, in aderenza con due corpi di altezza inferiore.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solette in laterizio e c.a., copertura in legno a due falde. Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato, i balconi in lastre di pietra sorrette da mensole dello stesso materiale, con parapetti in ferro.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; rivestimenti in ceramica per doccia e zona sanitari;
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica al piano inferiore, parquet nel sottotetto;
- Infissi esterni in legno con doppio vetro e antoni al piano inferiore, senza elementi oscuranti nel sottotetto;
- Porte interne: in legno;
- Porta d'ingresso blindata;
- Scala interna con struttura in ferro e pedate in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto riscaldamento: con caldaia a gas (dislocata nel vano scala comune) e termosifoni in alluminio – certificazioni non reperite;
- Acqua calda sanitaria: con la caldaia a gas sopra indicata – certificazioni non reperite;

Stato di conservazione del bene: ottimo

8.1.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito

nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il Conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Primo	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	37,60	100%	37,60
	balconi	Sup. lorda di pavimento	4,92	30%	1,48
Sottotetto	Ripostiglio	Sup. lorda di pavimento	25,47	50%	12,74
TOTALE					51,81

8.2 BENE 2

8.2.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità è costituita da un posto auto scoperto situato a margine dell'area contrassegnata con il sub. 537, nella zona di accesso al fabbricato in cui è posto il Bene 1, e fa parte di un gruppo di 5 posti con pavimentazione in in autobloccanti parzialmente drenanti.

8.2.2 Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/1998).

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	Posto auto scoperto	Sup. lorda di pavimento	12,00	30%	3,60
TOTALE					3,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2

9.1 Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra

l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Per i calcoli sono stati adottati i seguenti parametri ed indici mercantili:

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie soppalco e prezzo superficie principale = 0,50;



- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto auto scoperto e prezzo superficie principale = 0,30;

9.2 Determinazione del valore

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo. Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 19.04.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA), reperendo i beni comparabili di seguito descritti ed indicati graficamente nella sottostante cartografia:



Comparabile A. Appartamento con garage pertinenziale compravenduto in data 02/10/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Taino (VA), Via Antonio Sist nc 138, ristrutturato nel 2003 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 6227 sub. 503 con una superficie di mq 64,03 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 19,69, Superficie Soppalco di mq 9,53, Superficie Balcone di mq 3,02.

Comparabile B. Appartamento con garage pertinenziale compravenduto in data 17/07/2023 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Taino (VA), Via Guglielmo Marconi nc 101 c, ristrutturato nel 2004 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 1 mapp. 6190 sub. 16 con una superficie di mq 79,23 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 33,67, Superficie Balcone di mq 9,21.

Comparabile C. Appartamento con garage pertinenziale compravenduto in data 21/02/2024 al prezzo di 118.000,00 €, ubicato nel comune di Taino (VA), Via Dei Gelsi nc 28, ristrutturato nel 2007 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 1 mapp. 6263 sub. 525 con una superficie di mq 72,27 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,02, Superficie Balcone di mq 8,88.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Vengono di seguito riportati i dati utilizzati:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	120.000,00	95.000,00	118.000,00	?
Data DAT	02/10/2024	17/07/2023	21/02/2024	12/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	64,03	79,23	72,27	37,60
Superficie Box Auto BOX (mq)	19,69	33,67	24,02	0,00
Superficie Soppalco SOP (mq)	9,53	0,00	0,00	25,47
Superficie Balcone BAL (mq)	3,02	9,21	8,88	4,92
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	0,00	12,00

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-200,00	-158,33	-196,67
pSUP [€/mq]	961,27	961,27	961,27
pBOX [€/mq]	480,63	480,63	480,63
pSOP [€/mq]	480,63	480,63	480,63
pBAL [€/mq]	288,38	288,38	288,38
pPAS [€/mq]	288,38	288,38	288,38

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	2.600,00	4.275,00	3.933,33
SUP [€]	-25.406,26	-40.017,51	-33.327,09
BOX [€]	-9.463,66	-16.182,91	-11.544,81
SOP [€]	7.661,29	12.241,72	12.241,72
BAL [€]	547,92	-1.237,15	-1.141,98
PAS [€]	3.460,56	3.460,56	3.460,56

TOT (PRZ) [€]	99.399,84	57.539,71	91.621,73
---------------	-----------	-----------	-----------

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€ } 82.853,76$$

Arrotondabile ad € 83.000,00

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Abitazione e posto auto scoperto	55,00	€ 83.000,00
TOTALE		€ 83.000,00
Valore bene		€ 83.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà degli esecutati)		€ 83.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 83.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 4.150,00
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 7.700,00
Pendenze Condominiali	_____
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 11.850,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 71.150,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 71.150,00



CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 12 ottobre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-2024

ELENCO ALLEGATI**A – Documentazione fotografica**

A1 – Lotto 1

A2 – Lotto 2

B – Documentazione Catastale

B1 – Lotto 1

B2 – Lotto 2

C – Cartografia PGT**D – Pratiche edilizie**

D1 – Pratica n. 125/2006 – Ristrutturazione

D2 – Pratica n. 118/2007 – Variante in corso d'opera alla pratica 125/2006

D3 – Pratica n. 4/2008 – Variante in corso d'opera alla pratica 125/2006

D4 – Richiesta agibilità – non ricomprende le unità della presente perizia

E – Trascrizioni ed iscrizioni

E1 - 1974-02-22 Nota di Trascrizione 2439-2075 Donazione

E2 - 2007-04-02 Nota di Iscrizione 7858-1934 Ipoteca volontaria

E3 - 2007-04-02 Nota di Trascrizione 7857-4630 Compravendita

E4 - 2008-04-21 Atto Compravendita

E5 - 2008-06-24 Annotazione 14117-2364 Frazionamento ipoteca

E6 - 2008-04-29 Nota di Trascrizione 9105-5662 Compravendita

E7 - 2014-11-07 Nota di Iscrizione 15064-2354 Ipoteca legale

E8 - 2024-05-06 Nota di Trascrizione 8595-6335 Pignoramento

F – APE Attestazioni di prestazione energetica

F1 – APE Lotto 1 visura negativa

F2 – APE Lotto 2 visura negativa

G – Schema grafico di massima**H – Comparabili**