

**Tribunale di Varese**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N° Gen. Rep. 139/2022

promossa da: **FALLIMENTO RPD SRL IN LIQUIDAZIONE**

contro:

Giudice Delle Esecuzioni  
**Dott. Giacomo Puricelli**

**PERIZIA**

**Lotto 1 - Unità immobiliare residenziale**  
Buguggiate – via XXV Aprile 115

**Lotto 2 - Terreno**  
Buguggiate – mappale 1072

**Esperto della stima:** geom. Claudia Caravati  
**Email:** caravati@studiotecnicoclg.it  
**Pec:** claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822da87f48d2d18ab16371a175ca395



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Immobile:** Fabbricato via XXV Aprile 115 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotto:** 1

**Catasto Fabbricati**

**Categoria:** Abitazioni in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1071

**Catasto Terreni**

**Qualità:** Ente Urbano

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 1071

**Immobile:** Terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotto 2**

**Catasto Terreni**

**Qualità:** Seminativo Arborato

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 1072

### 2. Possesso

**Immobile:** fabbricato via XXV Aprile 115 e terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotti 1 e 2**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo in uso dall'esecutato con i due figli e dalla madre  
 \_ come da contratto di locazione di durata ultranovennale del 08/03/2017 n°  
 86997/17101 di rep. Notaio Gaudenzi trascritto a Varese in data 13/03/2017 ai nn. 4365/2791.

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

**Immobile:** fabbricato via XXV Aprile 115 e terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotti 1 e 2**

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori iscritti

**Immobile:** fabbricato via XXV Aprile 115 e terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotti:** 1-2

**Creditore Procedente:** Fallimento RPD SRL in liquidazione

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni

### 5. Comproprietari non esegutati

**Immobile:** fabbricato via XXV Aprile 115 e terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotti:** 1-2

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

### 6. Misure penali

**Immobile:** fabbricato via XXV Aprile 115 e terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)

**Lotti:** 1-2

**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni



Immobile: fabbricato via XXV Aprile 115 e terreno mappale 1072 – 21020 Buguggiate (VA)  
Lotti: 1-2  
Continuità delle trascrizioni: si



**INDICE**

<b>Lotto 1</b>	<b>pag. 5</b>
1 - Identificativo	pag. 5
2 – Descrizione sommaria	pag. 7
3 – Stato di possesso	pag. 7
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 8
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 9
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 10
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 10
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 13
9 – Valutazione	pag. 15
<b>Lotto 2</b>	<b>pag. 18</b>
1 - Identificativo	pag. 18
2 – Descrizione sommaria	pag. 19
3 – Stato di possesso	pag. 19
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 20
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 21
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 21
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 22
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 23
9 – valutazione	pag. 24
<b>Conclusioni</b>	<b>pag. 27</b>
<b>Allegati</b>	<b>pag. 28</b>



## Immobile in Buguggiate - via XXV Aprile 115

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

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani seminterrato, terreno, rialzato e sottotetto di un fabbricato unifamiliare in Buguggiate, zona periferica, lungo la via XXV Aprile (SP 17) strada di alta percorrenza, contrassegnato con il numero civico 115 (e non 91 come erroneamente indicato in Catasto) e relativa area pertinenziale di cui al mappale 1071.

#### 1. IDENTIFICATIVO

##### **Abitazione in villino [A/7] sita in Buguggiate, via XXV Aprile 115**

Unità immobiliare posta ai piani seminterrato, terreno, rialzato e sottotetto così composta:

##### Piano seminterrato

locale di sgombero, bagno, disimpegno, portico, zona intercapedini (al momento del sopralluogo utilizzate come centrale termica e cantine);

##### Piano terreno

due camere, due guardaroba (uno dei quali utilizzato come camera al momento del sopralluogo), bagno, doccia-wc, wc, ripostiglio, tre disimpegni, un terrazzo in parte coperto, una tettoia da demolire;

##### Piano rialzato

due ingressi, zona pranzo con locale cottura, soggiorno, ripostiglio, wc, terrazzo;

##### Piano sottotetto

Soggiorno, zona sottotetto ispezionabile con apertura sul soggiorno del piano rialzato.

Il collegamento fra i piani terreno, rialzato e sottotetto avviene attraverso scala interna mentre al seminterrato si accede per mezzo di scaletta e vialetto esterni.

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

L'unità immobiliare risulta intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ **proprietario per 1/1** in regime di separazione dei beni.

#### **Pignoramento**

Quota di proprietà per 1/1 a favore di Fallimento RPD SRL in liquidazione con sede in Varese,



c.f. 02376340127.

### 1.1 Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile risulta identificato al Catasto Terreni al mappale 1071 del foglio logico 9, reale 3, del Comune di Buguggiate, Ente Urbano di mq 800 a seguito di:

- variazione d'ufficio del 28/10/2015 pratica VA0148257
- variazione del 18/02/2009 pratica VA0047060 Bonifico Identificativo Catastale
- impianto meccanografico del 03/12/1984.

### 1.2 Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

#### Intestazione attuale

è nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### Descrizione

Comune di Buguggiate

Foglio 3 – mappale 1071 – Cat. A/7 - classe 2 - vani 11,5 - rendita € 742,41

sup. catastale totale 262 mq, totale escluse aree scoperte 250 mq

Indirizzo Via XXV Aprile 91 Piani S1 – T – 1 - 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - pubblicazione superficie di impianto
- Variazione toponomastica del 30/06/2015 protocollo n. VA0107846
- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- Variazione del 06/11/1985 - fusione

#### Coerenze dell'abitazione da nord desunte da documentazione catastale:

nord: terreno e fabbricato di altra proprietà al mappale 1328;

est: giardino di proprietà e via XXV Aprile;

sud: terreno di proprietà e mappale 1073 di terzi;

ovest: terreno della stessa proprietà al mapp. 1072 (Lotto 2 della presente perizia)

Salvo errori e come meglio in fatto.

### 1.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (27.02.2023) l'unità immobiliare in oggetto risultava difforme rispetto alla situazione riportata nell'ultima scheda catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, presentata in data 06/11/1985.



Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con relativo tipo mappale per all'inserimento in mappa della corretta sagoma dell'edificio.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### **Caratteristiche zona**

L'immobile è sito in zona residenziale periferica nella parte Est del territorio di Buguggiate, in prossimità del confine con Varese. La proprietà prospetta sulla via XXV Aprile (Strada Provinciale Varese - Vergiate) dalla quale ha accesso diretto sia carraio che pedonale.

### **Area urbanistica**

Presenza di traffico di scorrimento sulla strada provinciale; la distanza dalla zona centrale dove sono ubicati negozi e servizi è di circa un chilometro.

Si rileva la presenza di opere di urbanizzazione.

### **Principali collegamenti pubblici**

Buguggiate è collegato con Varese per mezzo di autobus delle Autolinee Varesine la cui fermata è a circa 150 metri dalla proprietà oggetto di perizia.

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

Nel Comune si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole materna, primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

In data 27/02/2023 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza dell'esecutato e della titolare del contratto di locazione, occupanti dell'immobile e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Relativamente all'unità in oggetto risulta:

- contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata ultranovennale stipulato in data 08/03/2017 n. 86997/17.101 di Rep. Notaio Carlo Gaudenzi di Varese fra i Signori \_\_\_\_\_, locatore, e \_\_\_\_\_ (madre del locatore) registrato con procedura telematica a Varese in data 13/03/2017 al n. 6888 serie 1T, trascritto a Varese nella stessa data ai nn. 4365/2791.

Scadenza contratto: 7 marzo 2027

Canone annuo € 2.400,00 oltre spese come stabilito nel contratto stesso.



**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 17/04/2023 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:**

- ✓ **Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata ultranovennale** stipulato in data 08/03/2017 n. 86997/17.101 Rep. Notaio Carlo Gaudenzi di Varese fra i: \_\_\_\_\_, locatore, e \_\_\_\_\_ (madre del locatore) registrato con procedura telematica a Varese in data 13/03/2017 al n. 6888 serie 1T, trascritto a Varese nella stessa data ai nn. 4365/2791.  
Scadenza contratto: 7 marzo 2027  
Canone annuo € 2.400,00 oltre spese come stabilito nel contratto stesso.

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

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Apertura di Credito**  
**Iscritta a Varese in data 06/12/2012 ai nn. 20140 / 2915** con atto Rep. 8694/4253 Notaio Barresi Olivia in Milano, del 05/12/2012, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro La Chiocciola S.R.L. con sede in Varese c.f. 09746770156  
Importo capitale € 400.000,00  
Interessi € 200.000,00 Spese € 80.000,00  
Importo complessivo € 680.000,00  
Tasso interesse annuo 5,015%  
Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni  
A margine della Nota non sono presenti annotazioni.
- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**  
**Iscritta a Varese in data 22/07/2015 ai nn. 10487/1603** con atto Rep. 86197/16585 Notaio Gaudenzi Carlo in Varese, del 21/07/2015, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro La Chiocciola S.R.L. con sede in Varese c.f. 09746770156  
Importo capitale € 150.000,00



Interessi € 75.000,00    Spese € 30.000,00  
 Importo complessivo € 255.000,00  
 Tasso interesse annuo 2%  
 Durata 19anni 11 mesi  
 A margine della Nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Apertura di Credito**  
**Iscritta a Varese in data 28/09/2017 ai nn. 17261/2616** con atto Rep.13369/7530  
 Notaio Barresi Olivia in Varese, del 26/09/2017, a favore di Banca Popolare di Sondrio  
 Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149 gravante sulla  
 piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro  
 ... nato il ... a ( ... ) c.f. ...  
 Importo capitale € 400.000,00  
 Interessi € 200.000,00    Spese € 80.000,00  
 Importo complessivo € 680.000,00  
 Tasso interesse annuo 1,666%  
 Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni  
 A margine della Nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti

- ✓ **Pignoramento:** - Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili del 28/07/2022  
 rep. 2354 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 07/11/2022 ai nn.**  
**23409/16611** promosso da Fallimento RPD SRL in liquidazione con sede in Varese cf.  
 02376340127 contro ... nato il : ... a ( ... )  
 c.f. ... gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto,  
 correttamente identificato.  
 Nella Sezione D – Ulteriori Informazioni della Nota è riportato: "Precetto notificato per  
 l'importo di € 1.299.012,72 oltre interessi e spese".

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 5.1 Questioni in ambito condominiale

Le unità in oggetto non risultano inserite in edificio costituito in condominio.

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

Non possibile.

#### 5.3 Attestazione Prestazione Energetica (Bene 1)

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è estratta  
 copia dell'APE\_ Attestato di prestazione energetica registrato in data 20/09/2016 e valido fino  
 al 20/09/2026 dal quale si evince che l'unità risulta ricompresa in classe energetica G.



**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 17.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue

**6.1 Attuali proprietari**

- Con atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/09/2016 rep. 86760/16951 Notaio Gaudenzi Carlo con sede in Varese, trascritto a Varese il 29/09/2016 ai nn. 15665/10683, la piena proprietà in regime di separazione dei beni delle unità in oggetto perveniva a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] \) c.f. [redacted] dalla società "La Chiocciola SRL" con sede in Varese c.f. 09746770156.

**6.2 Precedenti proprietà (nel ventennio)**

- Con atto di Trasferimento della sede sociale del 13/12/1995 rep. 197038 Notaio Chiesa Albino con sede in Milano, trascritto a Varese il 12/10/1996 ai nn. 12546/8426, la sede della Società "La Chiocciola SRL" c.f. 09746770156 veniva trasferita da Milano a Varese;
- Con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate del 20/12/1989 rep. 87350 Notaio Rivera Francesco Paolo con sede in Milano, trascritta a Varese il 19/01/1990 ai nn. 1011/848, la piena proprietà delle unità in oggetto perveniva alla Società "La Chiocciola SRL" con sede in Milano c.f. 09746770154 dal precedente proprietario [redacted] o nato il [redacted] a [redacted] \) c.f. [redacted].

**7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE****7.1 Inquadramento urbanistico**

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Buguggiate si evince che l'immobile oggetto della presente procedura è compreso fra i Tessuti Consolidati e, più precisamente, nella zona definita "Tessuto delle Ville" normata dall'art. 2.4.5 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

La zona è inoltre compresa fra gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica con specifici provvedimenti di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 con procedure e modalità disposte dagli artt. 1.2.3 e 2.13 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Il vincolo è stato imposto con D.M. 01/06/1963.



## 7.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 21/02/2023 veniva inoltrata al Comune di Buguggiate richiesta di accesso agli atti a seguito della quale il Comune trasmetteva l'elenco delle pratiche edilizie relative all'unità oggetto della presente procedura. In data 08/03/2023 veniva eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Buguggiate e successivamente in data 17/04/2023 si svolgeva nuovo incontro con i tecnici per ulteriori approfondimenti.

La documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico, relativa all'unità interessata, risulta:

- Pratica edilizia 3 del 28/01/1963 prot. 149 - Nulla osta per l'edificazione dell'immobile rilasciato in data 21/10/1963 e relativa abitabilità rilasciata in data 20/07/1964;
- Pratica edilizia 40 del 21/06/1972 prot. 1468 relativa a trasformazione interna , licenza Edilizia 26/06/1972;
- Pratica edilizia 1 del 14/02/1973 prot. 388 Trasformazione di porticato in locali di abitazione, licenza Edilizia 14/11/1973;
- Richiesta di autorizzazione 15 del 27/05/2002 prot. 3900 Arretramento accesso carraio esistente, Autorizzazione 18/11/2002;
- Condono Edilizio n. 120 del 22/03/1986 prot. 1047 per Ampliamento volumetrico edificio di civile abitazione e modifiche interne rilasciato in data 27/05/2013.

## 7.3 Conformità edilizia

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 27/02/2023 e le tavole grafiche fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buguggiate di cui alle pratiche edilizie sopra elencate, si sono rilevate alcune difformità qui di seguito descritte.

### Piano seminterrato

Non previsto nel progetto iniziale n° 3/1963 ma eseguito nella sua porzione Est nella prima fase dell'intervento come fondazioni e intercapedini a seguito della effettiva conformazione del terreno e successivamente ampliato con la formazione del porticato ad Ovest, come rappresentato nei grafici e nella documentazione fotografica della pratica 1/1973, in cui la prevista trasformazione del porticato è stata eseguita solo parzialmente e non con realizzazione di locali di abitazione. Si precisa che tali intercapedini risultano impropriamente utilizzate come cantine e centrale termica pur non avendone i requisiti.

### Piano terreno

E' stato oggetto di Condono Edilizio 120/1986 ed è quindi da ritenersi sanato sia per la conformazione interna che per l'altezza dei locali, con esclusione del locale di Sud-Est impropriamente destinato a "Camera" anziché a "Guardaroba" in quanto parzialmente contro terra. Risulta invece da sanare l'utilizzo come terrazzo della copertura dell'ampliamento del seminterrato e da demolire la tettoia eseguita sul lato Nord.

### Piano rialzato



E' stato oggetto di Condono Edilizio 120/1986 a cui corrisponde la situazione attuale ad eccezione della finestra ricavata per il wc del lato Nord per la quale sarà necessaria sanatoria.

#### Piano sottotetto

Era previsto nel progetto iniziale 3/1963: lo stato attuale presenta difformità per quanto riguarda la forma della scala di accesso e l'ampia apertura sul soggiorno del piano rialzato che dovranno essere regolarizzate.

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 dei soli grafici forniti dall'Amministrazione e dalle operazioni di rilievo limitate all'unità immobiliare oggetto della procedura, ritiene che per le difformità riscontrate, non riconducibili a quelle ricomprese nel limite del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e soggette alle procedure dell'art. 136 del D.L. 42/2004, si possa procedere con le operazioni qui di seguito elencate.

- A) **Rimozione** della tettoia eseguita al Piano terreno, trattandosi di aumento di superficie non sanabile, per un costo preventivabile in **€ 3.500** circa.
- B) **Modifica di utilizzo** del locale Sud-Est del Piano terreno parzialmente contro terra da "camera" a "guardaroba" e dei locali nel piano seminterrato da ricondurre ad intercapedini.
- C) **Richiesta di Permesso in sanatoria e Autorizzazione Paesaggistica** per il corpo Ovest del Piano seminterrato, il terrazzo del Piano rialzato e le modifiche interne ed esterne sopra descritte, per costi preventivabili in **€ 5.000** circa per la predisposizione della pratica e in **€ 20.000** circa (fatte salve le definitive determinazioni degli Uffici competenti) per le sanzioni urbanistiche ed ambientali.

#### 7.4 Conformità catastale

Come già riportato al precedente paragrafo 1.3, in considerazione delle difformità riscontrate si dovrà procedere alla presentazione dei nuovi elaborati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati per costi preventivabili in **€ 3.000** circa, compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.



## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 8.1 Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare è costituita dal fabbricato di abitazione unifamiliare edificato negli anni 1963 – 1964 ed oggetto di successivi interventi modificativi di cui alle pratiche elencate al paragrafo 7.2.

Il fabbricato è situato su terreno con notevole dislivello, infatti dal piano di accesso della via XXV Aprile esistono due piani fuori terra (Piano rialzato e sottotetto) che diventano quattro nel lato a valle.

Trattasi di edificio a struttura mista con murature e solai in cemento armato e laterizio, copertura in legno a vista, manto in tegole portoghesi scure, pareti esterne con intonaco tinteggiato.

La disposizione dei locali, come già indicato al paragrafo 1, presenta ingresso dal giardino a quota strada con la zona giorno al piano rialzato, scala interna di accesso al soprastante piano sottotetto, in parte rifinito a soggiorno e in parte lasciato al rustico come ispezionabile. Dal piano rialzato, attraverso scala interna si scende alla zona notte (piano terreno) la cui parete est è contro terra, con ampio terrazzo esterno sul lato ovest. Scala e vialetto esterni del lato sud portano al sottostante piano seminterrato occupato in parte dalle intercapedini poste sotto il corpo principale dell'edificio con pilastri, travi e murature di fondazione in cemento armato a vista e in parte da locali e portico aperto posti sotto il terrazzo del piano superiore.

Le finiture interne presentano

- Soffitti: perlinati in legno nella parte abitabile del sottotetto, intonacati negli altri piani, al rustico nel portico e nelle intercapedini del seminterrato
- Pareti interne: rasate e tinteggiate, con rivestimento ceramico nei bagni e nell'angolo cottura e rivestimenti in legno in zone del soggiorno
- Pavimenti interni: in listoni di legno nel soggiorno del sottotetto, parquet nel soggiorno del piano rialzato, lastre di marmo per l'ingresso, moquette per le camere, piastrelle di ceramica per gli altri locali, cemento per il portico e le intercapedini del seminterrato
- Pavimenti esterni: piastrelle di gres o di cemento per terrazzi e balcone, lastre di pietra per alcuni vialetti
- Infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle in legno
- Porte interne: in legno piene o con specchiature a vetri
- Porta d'ingresso: in legno con specchiature a vetri
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrosanitario: sottotraccia
- Impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria: con caldaia a gasolio, radiatori in



ghisa

- Condizionamento nel soggiorno di sottotetto
- Impianto antifurto: non rilevato
- Impianto citofonico: presente
- Scale interne: in legno con piattaforma servoscala tra piano terra e rialzato
- Parapetti esterni: in ferro

**Stato di conservazione del bene: buona per le parti abitabili, sufficiente per il seminterrato**

## 8.2 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)

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Seminterrato	Intercapedine	Sup. lorda di pavimento	104,92	10%	10,49
	Locali accessori	Sup. lorda di pavimento	25,65	50%	12,83
	Portico	sup lorda di pavimento	25,00	30%	7,50
			14,11	10%	1,41
Terreno	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	105,20	100%	105,20
	Terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	30%	7,50
92,98			10%	9,30	
Rialzato	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	113,39	100%	113,39
	Terrazzi	Sup. lorda di pavimento	33,05	10%	3,30
Sottotetto	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	33,87	100%	33,87
	Soffitta	Sup. lorda di pavimento	60,34	30%	18,10
Area pertinenziale mapp. 1071	porzione pari alla sup. coperta		223,00	10%	22,30
	eccedenza		234,00	2%	4,68
<b>TOTALE</b>					<b>349,87</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, in qualità di esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione 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.

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative legato al periodo di crisi. 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.

### 9.2 Determinazione del valore

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

#### COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 370.000,00 €, ubicato nel comune di Buguggiate (VA), via Garibaldi 55, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 906 mapp. 4013, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 196.77 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

#### COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 07/2020 al prezzo di 428.300,00 €, ubicato nel comune di Buguggiate (VA), via Garibaldi 55 , ed identificata al Catasto dei



Fabbricati Fg. 906 mapp. 4013 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 230,96 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 255.000,00 €, ubicato nel comune di Buguggiate (VA), via Donizzetti, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 906 mapp. 3749 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 161,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	12/2019	07/2020	10/2022
Prezzo PRZ (€)	370.000,00	428.300,00	255.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	196,77	230,96	161,60

pMED (€/mq)	1.880,37	1.854,43	1.577,97
-------------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.770,92$$

Arrotondabile ad € 1.770

In considerazione dello stato in cui si trova l'immobile, in relazione anche alla sua epoca di realizzazione oltre che delle caratteristiche precedentemente dettagliate, si ritiene di applicare allo stesso un valore ridotto del 15% rispetto al valore medio ottenuto dal riscontro dei comparabili, pari al valore arrotondato di € 1500/mq.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio ricavato all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino con relative pertinenze [A7]	349,87	€ 1.500	€ 524.805,00
TOTALE	349,87		€ 524.805,00
Valore bene			€ 524.805,00



Valore complessivo intero	€ 524.805,00
Valore complessivo quota pignorata	€ 524.805,00

L  
O  
T  
T  
O  
1

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione (valore arrotondato)	€ 26.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 31.500,00
Pendenze Condominiali importo ipotizzato visto il mancato riscontro da parte dell'Amministratore e relativo alle sole spese di proprietà trattandosi di immobile locato.	€ --
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 57.700,00</b>

### 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.

Si ricorda che l'immobile risulta oggetto di contratto di locazione con regolare contratto come descritto al precedente paragrafo 3.

Valore immobile – LOTTO 1	€ 467.105,00
---------------------------	--------------

Firmato Da: CARAVATI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 2822da87f46d2d18ab16371a775ca395



**LOTTO 2**L  
O  
T  
T  
O  
2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Trattasi di porzione di terreno posto ad Ovest del fabbricato di abitazione di cui al lotto 1 della presente perizia, con accesso da via XXV Aprile tramite stradella sterrata.

**1.IDENTIFICATIVO****Terreno [Semin. Arbor.] sito in Buguggiate, via XXV Aprile**

Appezamento di terreno posto a Ovest del fabbricato residenziale di cui al Bene 1, con accesso pedonale attraverso l'area di pertinenza del fabbricato stesso e accesso carroia attraverso stradella che si diparte dalla via XXV Aprile.

**Quota e tipologia del diritto**

Il terreno risulta intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ **proprietario per 1/1** in regime di separazione dei beni.

**Pignoramento**

Quota di proprietà per 1/1 a favore di Fallimento RPD SRL in liquidazione con sede in Varese, c.f. 02376340127.

**1.1 Identificazione Catastale - Catasto Terreni**

L'immobile risulta identificato al Catasto Terreni al mappale 1072 del foglio logico 9 del Comune di Buguggiate Qualità Semin. Arbor. Classe 3 mq 1630 R.D. € 8,42 R.A. € 5,89

Dati derivanti da impianto meccanografico del 03/12/1984.

**Coerenze della particella da nord desunte da documentazione catastale:**

nord: terreni di altre proprietà ai mappali 2007 – 2005 – 413;

est: mappale 1071 – Lotto 1 della presente perizia e terreno e fabbricato di altra proprietà al mappale 1073;

sud e ovest: altre proprietà ai mappali 1057 – 2803 – 2800 – 1728.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.2 Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo (27.02.2023) l'unità in oggetto, non completamente recintata e quindi non precisamente individuabile in luogo, è risultata conforme alla situazione rappresentata in mappa catastale.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA****Caratteristiche zona**

Il terreno è ubicato in zona residenziale periferica nella parte Est del territorio di Buguggiate, in prossimità del confine con Varese. L'accesso carrai avviene da stradella sterrata che si dirama dalla via XXV Aprile mentre dalla proprietà di cui al mappale 1071, Lotto 1 della presente perizia, è possibile accedere tramite cancelletto pedonale.

**Area urbanistica**

Presenza di traffico di scorrimento sulla strada provinciale; la distanza dalla zona centrale dove sono ubicati negozi e servizi è di circa un chilometro.

Si rileva la presenza di opere di urbanizzazione sulla strada principale.

**Principali collegamenti pubblici**

Buguggiate è collegato con Varese per mezzo di autobus delle Autolinee Varesine la cui fermata è a circa 150 metri dalla proprietà oggetto di perizia.

**Servizi offerti dalla zona:**

Nel Comune si rileva la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, scuole materna, primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO**

In data 27/02/2023 si è svolto il sopralluogo.

Dopo l'accesso al bene di cui al lotto 1, in data 18/04/2023 si è proceduto a nuovo sopralluogo al terreno in oggetto. Lo stesso risulta aperto ed accessibile liberamente anche dalla pubblica via. Il terreno risulta in ogni caso utilizzato dall'esecutato e dalla Sig.ra [redacted] titolare del contratto di locazione di porzione dell'immobile di cui al mappale 1071 – Lotto 1 della presente perizia – che ricomprende anche il presente mappale 1072.

Relativamente all'unità in oggetto risulta:

- contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata ultranovennale stipulato in data 08/03/2017 n. 86997/17.101 di Rep. Notaio Carlo Gaudenzi di Varese fra i [redacted] e [redacted], locatore, e [redacted] (madre del locatore) registrato con procedura telematica a Varese in data 13/03/2017 al n. 6888 serie 1T, trascritto a Varese nella stessa data ai nn. 4365/2791.

Scadenza contratto: 7 marzo 2027

Canone annuo € 2.400,00 oltre spese come stabilito nel contratto stesso.



**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 17/04/2023 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

**4.1.5 Altre limitazioni d'uso:**

- ✓ **Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata ultranovennale** stipulato in data 08/03/2017 n. 86997/17.101 Rep. Notaio Carlo Gaudenzi di Varese fra i Signori / ..... locatore, e ..... (madre del locatore) registrato con procedura telematica a Varese in data 13/03/2017 al n. 6888 serie 1T, trascritto a Varese nella stessa data ai nn. 4365/2791.  
Scadenza contratto: 7 marzo 2027  
Canone annuo € 2.400,00 oltre spese come stabilito nel contratto stesso.

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

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Apertura di Credito**  
**Iscritta a Varese in data 06/12/2012 ai nn. 20140 / 2915** con atto Rep. 8694/4253 Notaio Barresi Olivia in Milano, del 05/12/2012, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro La Chiocciola S.R.L. con sede in Varese c.f. 09746770156  
Importo capitale € 400.000,00  
Interessi € 200.000,00 Spese € 80.000,00  
Importo complessivo € 680.000,00  
Tasso interesse annuo 5,015%  
Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni  
A margine della Nota non sono presenti annotazioni.
- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**  
**Iscritta a Varese in data 22/07/2015 ai nn. 10487/1603** con atto Rep. 86197/16585 Notaio Gaudenzi Carlo in Varese, del 21/07/2015, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro La Chiocciola S.R.L. con sede in Varese c.f. 09746770156  
Importo capitale € 150.000,00



Interessi € 75.000,00 Spese € 30.000,00  
 Importo complessivo € 255.000,00  
 Tasso interesse annuo 2%  
 Durata 19anni 11 mesi  
 A margine della Nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Apertura di Credito  
**Iscritta a Varese in data 28/09/2017 ai nn. 17261/2616** con atto Rep.13369/7530  
 Notaio Barresi Olivia in Varese, del 26/09/2017, a favore di Banca Popolare di Sondrio  
 Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149 gravante sulla  
 piena proprietà dell'unità oggetto della presente, contro  
 il ..... nato il ..... a ( ..... ) c.f. ....  
 Importo capitale € 400.000,00  
 Interessi € 200.000,00 Spese € 80.000,00  
 Importo complessivo € 680.000,00  
 Tasso interesse annuo 1,666%  
 Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni  
 A margine della Nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti

- ✓ Pignoramento: - Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili del 28/07/2022  
 rep. 2354 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 07/11/2022 ai nn.**  
**23409/16611** promosso da Fallimento RPD SRL in liquidazione con sede in Varese cf.  
 02376340127 contro ..... nato il ..... a ( ..... )  
 c.f. .... gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto,  
 correttamente identificato.  
 Nella Sezione D – Ulteriori Informazioni della Nota è riportato: "Precetto notificato per  
 l'importo di € 1.299.012,72 oltre interessi e spese".

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 5.1 Questioni in ambito condominiale

Trattasi di terreno.

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

Non possibile.

#### 5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Trattasi di terreno.

### 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 17.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue

### 6.1 Attuali proprietari

- Con atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/09/2016 rep. 86760/16951 Notaio Gaudenzi Carlo con sede in Varese, trascritto a Varese il 29/09/2016 ai nn. 15665/10683, la piena proprietà in regime di separazione dei beni delle unità in oggetto perveniva a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] dalla società "La Chiocciola SRL" con sede in Varese c.f. 09746770156.

### 6.2 Precedenti proprietà (nel ventennio)

- Con atto di Trasferimento della sede sociale del 13/12/1995 rep. 197038 Notaio Chiesa Albino con sede in Milano, trascritto a Varese il 12/10/1996 ai nn. 12546/8426, la sede della Società "La Chiocciola SRL" c.f. 09746770156 veniva trasferita da Milano a Varese;
- Con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate del 20/12/1989 rep. 87350 Notaio Rivera Francesco Paolo con sede in Milano, trascritta a Varese il 19/01/1990 ai nn. 1011/848, la piena proprietà delle unità in oggetto perveniva alla Società "La Chiocciola SRL" con sede in Milano c.f. 09746770154 dal precedente proprietario [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

## 7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

### 7.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Buguggiate si evince che il terreno oggetto della presente procedura è inserito nell'Ambito di Trasformazione AT3 – Comparto tra le vie Risorgimento e XXV Aprile, le cui caratteristiche e modalità sono specificate nelle Norme Tecniche del Documento di Piano.

La zona è inoltre compresa fra gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica con specifici provvedimenti di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 con procedure e modalità disposte dagli artt. 1.2.3 e 2.13 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Il vincolo è stato imposto con D.M. 01/06/1963.

### 7.2.2 Pratiche edilizie

Traffandosi di terreno inedificato non sono state reperite pratiche edilizie.

### 7.2.3 Conformità catastale



L  
O  
T  
T  
O  
2

Come già riportato al precedente paragrafo 1.2 il bene in oggetto risulta conforme a quanto riportato nella mappa catastale con precisazione che il mappale non risulta completamente recintato e quindi non precisamente individuabile in luogo.

## **8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **8.1 Caratteristiche**

Il bene è costituito dall'appezzamento di terreno contraddistinto in mappa di Buguggiate con la particella 1072.

Trattasi di terreno tenuto a prato, con accesso carraio dalla via XXV Aprile mediante strada campestre che attraversa altre proprietà e collegato, tramite cancelletto pedonale, con il limitrofo immobile descritto al Lotto 1 della presente perizia. La presenza nell'angolo Nord-Est di altro cancello che immette alla particella 413 fa presupporre l'esistenza di altra possibilità di accesso dalle o per le proprietà confinanti.

L'andamento altimetrico è caratterizzato da lieve declivio verso Ovest.

### **8.2 Consistenza e possibilità edificatorie**

La superficie catastale del terreno è indicata in mq 1630 con un indice territoriale di fabbricabilità pari a 0,50 mc/mq, derivante dalla classificazione in zona AT3 assegnata dal PGT vigente. Il comparto interessato ricomprende anche altri terreni (mappali 2800, 2803, parte del 1057 e 2471) di altre proprietà. L'eventuale utilizzazione edificatoria, a destinazione prevalentemente Residenziale, è quindi soggetta alla normativa indicata dalle Norme Tecniche del Documento di Piano che prevede un intervento sull'intero Ambito comprensivo di Attrezzature Pubbliche o di Interesse Pubblico e Infrastrutture viarie, con la realizzazione di uno standard qualitativo aggiuntivo da definirsi con l'Amministrazione Comunale pari a 61,97 €/mc per la Residenza e 258,23 €/mc per le Attività Professionali. L'intervento di trasformazione in tali ambiti è subordinato all'approvazione di Piani attuativi o di Programmi Integrati di intervento e deve prevedere l'accordo tra tutti i proprietari delle aree interessate, salvo quanto indicato all'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di piano dove si legge *"In caso di presentazione di un Piano Attuativo in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'ambito di trasformazione"*, previsione che di fatto, nel caso di specie, obbliga ad un accordo anche con i proprietari delle aree limitrofe.

Verificate quindi le normative per l'Ambito di trasformazione in oggetto, si ottengono le seguenti possibilità edificatorie riportate complessivamente per il comparto e per la porzione di cui al mappale 1072 oggetto della presente procedura:



L  
O  
T  
T  
O  
  
2

	Intero Ambito AT3	Porzione di proprietà (mapp. 1072)
superficie totale (mq)	6950,00	1630,00
attrezzature pubbliche (mq)	720,00	168,86
infrastrutture viarie (mq)	1980,00	464,37
<b>Volume edificabile (mc)</b>	<b>3475,00</b>	<b>815,00</b>
<b>Superficie totale realizzabile (h 3,00) (mq)</b>	<b>1158,33</b>	<b>271,67</b>
superficie massima a destinazione professionale uso promiscuo con residenza (mq)	150,00	35,18

L  
O  
T  
T  
O  
2

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, in qualità di esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ritiene di poter valutare il terreno in oggetto in considerazione delle possibilità edificatorie dello stesso, procedendo con la determinazione del valore in considerazione della sua trasformazione.

### 9.2 Determinazione del valore

Sulla base dei calcoli relativi alla consistenza e possibilità edificatoria, riportati nel paragrafo 8.2, si otterrebbe una superficie massima realizzabile a destinazione residenziale mq. 271,67 dei quali 35,18 a destinazione d'uso professionale ma con uso promiscuo nell'ambito di unità residenziale.

Considerati i valori degli immobili compravenduti nella zona interessata negli anni 2019/2020, secondo quanto riportato per il Lotto 1 della presente perizia che portava ad un valore medio a mq. pari ad € 1770,00 al mq, si ritiene che nel caso di edificio di nuova costruzione, dotato di tutti i requisiti impiantistici di ultima generazione, tale valore possa essere correttamente individuato in € 2.250,00 al mq. Si otterrebbe quindi un ipotetico valore del fabbricato realizzato pari a:

mq. 271,67 (superficie realizzabile) + mq 40 (incidenza area pertinenziale) x €/mq 2.250,00= € 700.000,00 circa

Sono poi da considerarsi i costi per la realizzazione dell'intervento di edificazione. Per la realizzazione dell'edificio si è fatto riferimento a quanto indicato nel Bollettino Prezzi Tipologie edilizie curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito da DEI nell'anno 2019



che per edifici unifamiliari residenziali di tipo medio riporta un costo di realizzazione al mq. pari ad € 1.107,00.

Essendo tale valore riferito all'anno 2019 si ritiene che lo stesso debba essere aumentato del 20% circa così come rilevato dai dati di incremento del Costo di costruzione di fabbricati residenziali pubblicati dall'Istituto Nazionale di statistica – ISTAT, ottenendo quindi un valore pari ad € 1.328,40. In tale valore non sono ricompresi i costi tecnici di progettazione, gli oneri di urbanizzazione, le sistemazioni esterne delle aree, gli allacciamenti, l'iva che vengono stimati complessivamente nel 40% del costo sopra esposto, con una cifra totale quindi pari ad € 1.860,00. Tale importo porterebbe quindi ad un costo di realizzazione presunto pari a circa € 505.000,00 ai quali vanno aggiunti € 71.000,00 circa per la realizzazione di uno standard qualitativo aggiuntivo da definirsi con l'Amministrazione Comunale come previsto dalla normativa comunale con un costo totale quindi pari a € 576.000,00.

Secondo i conteggi sopra esposti, il valore dell'area sarebbe quindi determinato dalla differenza tra il valore dell'ambito edificato ed i costi per le opere di realizzazione, ottenendo quindi un valore pari ad € 124.000,00 corrispondente ad € 75,00 circa a mq di terreno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno (azonato in ambito di trasformazione)	1630	€ 75,00	€ 122.250,00
<b>TOTALE</b>	1630		€ 122.250,00
Valore bene			€ 122.250,00
Valore complessivo intero			€ 122.250,00
<b>Valore complessivo quota pignorata</b>			<b>€ 122.250,00</b>

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (valore arrotondato)	€ 6.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ —
Pendenze Condominiali importo ipotizzato visto il mancato riscontro da parte dell'Amministratore e relativo alle sole spese di proprietà trattandosi di immobile locato.	€ —
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 6.100,00</b>



**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.

Si ricorda che l'immobile risulta oggetto di contratto di locazione con regolare contratto come descritto al precedente paragrafo 3.

Valore immobile – LOTTO 2	€ 116.150,00
---------------------------	--------------

L  
O  
T  
T  
O  
2

## 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 30/04/2023

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



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – Normative edilizie e stralcio PGT
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 3-1963
- Allegato C3 – Pratica Edilizia 40/1972
- Allegato C4 – Pratica Edilizia 1/1973
- Allegato C5 – Pratica Edilizia 15-2002
- Allegato C6 – Pratica Edilizia Condono 120-1986
- Allegato D – Schema grafico Lotto 1
- Allegato E1 - 1990-01-19 NT 1011-848 Compravendita
- Allegato E2 - 1996-10-12 NT 12546-8426 Trasf sede sociale
- Allegato E3 - 2012-12-06 NI 20140-2915 Ipoteca volontaria
- Allegato E4 - 2015-07-22 NI 10487-1603 ipoteca volontaria
- Allegato E5 - 2016-09-29 NT 15665-10683 Cessione diritti
- Allegato E6 - 2017-03-13 NT 4365-2791 Locazione
- Allegato E7 - 2017-09-28 NI 17261-2616 Ipoteca volontaria
- Allegato E8 - 2022-11-07 NT 23409-16611 Pignoramento
- Allegato F – APE Lotto 1
- Allegato G1 – Comparabili
- Allegato G2 – Costi Costruzioni e indici ISTAT
- Allegato H – Contratto di affitto

