

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO**

contro: **XXXXXX XXXXXX**  
curatore nominato avv. Maura Magni

N° Gen. Rep. **193/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Jessica Pintauro**

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

EDIFICIO RESIDENZIALE

immobile sito in

**COMUNE DI CARONNO VARESINO (VA)**  
**LARGO EUROPA 2**

**LOTTO UNICO**

Luvinate, 19 febbraio 2026

L'Esperto nominato  
**Geom. Luca Autelli**

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI  
Email: [info@studiogeometraautelli.com](mailto:info@studiogeometraautelli.com)  
Pec: [luca.autelli@geopec.it](mailto:luca.autelli@geopec.it)

## INDICE DELLA RELAZIONE

<b>A) PREMESSA</b>	pag 2
<b>B) INDICE SINTETICO</b>	pag 4
<b>C) PERIZIA DI STIMA</b>	pag 6
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 6
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 8
3) STATO DI POSSESSO	pag 8
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 8
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 9
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 10
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 10
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 11
<b>D) ELENCO ALLEGATI</b>	pag 15

### A) PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Flaminia D'angelo, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 1932025, promossa dal creditore procedente **INTESA SAN PAOLO** contro **XXXXXX XXXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 26/11/25 il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 96, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita il **25/3/26**, di conseguenza **termine per l'invio ed il deposito relazione entro il 23/2/26**.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 28/11/25 e risponde di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il custode giudiziario G.I.V.G. ha contattato lo scrivente il 27/11 per accordi in merito al sopralluogo che ha poi inviato il 28/11 informazioni sulla localizzazione e la documentazione catastale esistente. E' stato poi eseguito il **sopralluogo in data 13/1/26** (*allegato 1*) mediante accesso forzoso organizzato dal custode e alla presenza del curatore nominato.

Oltre al sopralluogo indicato si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- **Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati**, in data 28/11/25 e 13/1/26 (*allegati 3, 4, 5 e 6*) mediante accesso online
- **Comune di Caronno Varesino, Ufficio Tecnico**; accesso atti richiesto il 21/1/26, eseguito il 12/2 (*allegato 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22*) e successive note del 18/2/26 (*allegato 23*).
- **Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare**, in data 10/2/26, per ispezione (*allegato 8*)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia, trasmessa mediante pec ed entro la scadenza, al legale del creditore procedente e al curatore nominato (*allegato 25*).

Inoltre poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione

priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 24*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o consegnata direttamente al giudice durante l'udienza programmata.

**Trattandosi di un solo immobile costituisce lotto unico di vendita.**

**NOTA IMPORTANTE DI CHIARIMENTO**

**Sono emersi due errori o mancanze nel pignoramento:**

**NUMERO DI FOGLIO CATASTALE**

Da visura catastale il foglio corretto è il n 7 mentre il pignoramento riporta 12 poiché indicato così anche sull'ipoteca.

Chiaramente anche sull'istanza di vendita conseguente al pignoramento e la sua trascrizione.

L'errore deriva dal fatto che inizialmente era il n. 12, come visibile sulla visura storica (*allegato 5*), poi diventato 7 a seguito variazione per bonifica identificativo catastale del 9/8/2012, come indicato anche nella certificazione notarile in atti (*allegato 9*).

Era indicato 12 anche nella planimetria catastale del 1991.

**GIARDINO**

Il pignoramento si limita all'edificio mapp. 5602 e non indica o descrive il giardino annesso che catastalmente è censito al catasto terreni con il numero 5694, come visibile in mappa (*allegato 3*)

Da visura (*allegato 6*) questo mappale è classificato come "ente urbano" e come tale non ha intestatario e rendita, inoltre le due visure riportano il rimando all'altro mappale ed in mappa l'edificio è "graffato" al terreno.

Premesso che l'accesso all'immobile può avvenire solo transitando da questo cortile e che lo stesso non può essere venduto separatamente anche per via della classificazione catastale.

L'accenno al cortile (nota descrittiva senza mappale) lo si trova sulla certificazione notarile (*allegato 9*) in merito all'atto di testamento del 1982 ma anche sull'ipoteca.

**Onde evitare poi possibili fermi è stato sottoposto il problema al GE che ha risposto in data 27/1/26 (*allegato 10*) autorizzando il regolare proseguo delle operazioni peritali.**

**Si ricorda al futuro delegato alla vendita di operare le necessarie modifiche.**

## **B) INDICE SINTETICO**

Documenti catastali di riferimento allegato 3, 4, 5, 6 e 16

### **CORPO A (edificio)**

#### **1) Dati Catastali**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA), codice B807

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico A/3 classe 4

**Dati catastali:** catasto fabbricati, fg 7, **mapp. 5602**

#### **2) Possesso**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Possesso:** INTESTATO ALL'ESECUTATO DEFUNTO, nominato un curatore

#### **3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Accessibilità:** parziale

#### **4) Creditori Iscritti**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO

#### **5) Comproprietari non eseguiti**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Comproprietari non eseguiti:** NO

#### **6) Misure Penali**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NULLA RISULTANTE DAI RR.II.

#### **7) Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI, COME DA RELAZIONE IPOCATASTALE (*allegato 9*)

**CORPO B (cortile e giardino)**

**1) Dati Catastali**

**Bene:** Caronno Varesino (VA), codice B807  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Categoria:** ente urbano  
**Dati catastali:** catasto terreni, fg 9, **mapp. 5964**

**2) Possesso**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Possesso:** non intestato in quanto “ente urbano” ma legato al corpo A

**3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Accessibilità:** parziale

**4) Creditori Iscritti**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO  
non indicato in pignoramento ma necessariamente legato al corpo A

**5) Comproprietari non eseguiti**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Comproprietari non eseguiti:** NO

**6) Misure Penali**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** NULLA RISULTANTE DAI RR.II.

**7) Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA)  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI, COME DA RELAZIONE IPOCATASTALE (*allegato 9*)

## C) PERIZIA DI STIMA

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **CORPO A (edificio)**

Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA), codice B807  
catasto fabbricati, fg 7, **mapp. 5602** (*allegati 3, 4 e 5*)

#### **Descrizione:**

Edificio disposto su due livelli oltre a locale deposito attrezzi.

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

Unità intestata all'esecutato defunto.

XXXXXX XXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), natX a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

Nominato un curatore.

#### **Pignoramento:**

A favore di INTESA SAN PAOLO

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

##### intestazione:

XXXXXX XXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), natX a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

##### Descrizione da visura catastale:

Largo Europa 2, Caronno Varesino (VA), codice B807

Unità disposta su due livelli (piano T - 1): fg 7, mapp. 5602, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq, escluso aree scoperte 102 mq, rendita € 232,41 (*allegato 5*).

Mappali terreni correlati fg .9, mapp. 5964 (corpo B)

##### Dati derivanti da (indicati in visura):

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 09/08/2012 Pratica n. VA0202549 in atti dal 09/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71212.1/2012)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 26/01/1991 in atti dal 19/07/1999 AMPL. (P.F.1999) (n. 5/1991)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Coerenze da nord in senso orario:**

Giardino di proprietà (area urbana corpo B), largo Europa, altra proprietà mappale 211.

#### **informazioni in merito alla conformità CATASTALE:**

Alla data del sopralluogo svoltosi il 13/1/26 (*allegato 1 e 2*) l'unità presenta alcune lievi differenze che richiedo la variazione.

**CORPO B (cortile e giardino)**

Caronno Varesino (VA), codice B807  
Catasto terreni, fg 9, mapp. 5964 (allegati 3 e 6)

**Descrizione:**

Cortile d'ingresso a quota stradale e giardino a quota superiore.

**Quota e tipologia del diritto:**

Non intestato in quanto "ente urbano" ma legato al corpo A a cui si rimanda per l'intestazione.

**Pignoramento:**

A favore di INTESA SAN PAOLO

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

intestazione:

Non intestato in quanto "ente urbano" ma legato al corpo A a cui si rimanda per l'intestazione.

Descrizione da visura catastale:

Caronno Varesino (VA), codice B807  
Fg 9, mapp. 5964, categoria A/3, ENTE URBANO, superficie 380 mq (allegato 6).  
Mappali fabbricati correlati fg .7, mapp. 5602 (corpo A)

Dati derivanti da (indicati in visura):

- Tipo Mappale del 21/12/1987 Pratica n. 125806 in atti dal 16/09/2003 (n. 13421.1/1987)
- FRAZIONAMENTO del 24/03/1982 Pratica n. 39314 in atti dal 07/02/2002 ISTANZA 408885/01 (n. 2.1/1982)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984

**Coerenze da nord in senso orario:**

Mappale 7942, via Marconi, largo Europa, edificio di proprietà mapp. 5602 (corpo A) e mappale 211.

**informazioni in merito alla conformità CATASTALE:**

Alla data del sopralluogo svoltosi il 13/1/26 (allegato 1 e 2) non è stato possibile eseguire un rilievo di verifica ma il mappale corrisponde alla mappa in quanto a forma e proporzioni, l'unità è conforme.

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 2*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da “Google Maps” atte a localizzare l’immobile.

### Territorio Comunale e collocamento dell’immobile:

L’edificio in oggetto è sito nel centro storico di Caronno Varesino, piccolo comune della provincia di Varese con circa 4.800 abitanti posizionato a 400 mt di quota.

### Distanze dell’immobile da località prevalenti:

- 200 mt dal municipio e dalla chiesa cattolica del paese
- 11 km da Varese
- 13 km da Gallarate
- 23 km da Busto Arsizio
- 11 km da Tradate
- 40 km da Saronno
- 50 km dal centro di Milano
- 25 km dall’aeroporto di Malpensa
- 68 km dall’aeroporto di Linate
- 90 km dall’aeroporto di Bergamo
- 30 km dal Lago Maggiore
- 20 km dal confine svizzero di Gaggiolo
- 33 km da Como

### Servizi:

L’asilo nido è a 1,5 km, scuola dell’infanzia a 200 mt, primaria 100 mt e secondaria a 600 mt. Alcune scuole superiori sono disponibili a Tradate, Gallarate e Varese.

Università a Varese e Milano.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Tradate, Gallarate e Varese.

La stazione ferroviaria di Castronno è a 3 km per dirigersi agevolmente in direzione Varese oppure Gallarate e Milano.

Fermata autobus a 200 mt lungo la linea extraurbana Varese-Castelseprio.

Attività commerciali di grande distribuzione a Caronno Varesino, Castronno e Solbiate Arno.

## 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (13/1/26) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, eseguendo rilievo metrico di massima, a vista e fotografico (*allegato 2*).

L’immobile risulta intestato all’esecutato per la piena proprietà come da visura catastale, ispezione ipotecaria e certificato notarile (*allegato 5, 7 e 8*) **ma lo stesso è deceduto** (*allegato 7*) ed è stato nominato un curatore.

L’immobile è disabitato e in stato di abbandono.

L’accesso, alla presenza del curatore, è avvenuto con modalità forzosa organizzata dal custode e contestuale sostituzione delle serrature.

## 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella certificazione notarile agli atti di causa (*allegato 9*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di

Publicità Immobiliare, in data 10/02/26 (*allegato 8*); in merito a quest'ultima si evidenzia che i punti 2, 3 e 4 si riferiscono ad altri immobili.

**Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento:**

- a) **ISCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 4821, Registro Generale 19044 del 31/07/2007**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, del 25/07/2007, repertorio 4885/2860, notaio Giordano Giuseppe, a carico del debitore esecutato, gravante sugli immobili oggetto di perizia, a favore di MERRILL LYNCH CAPITAL MARKETS BANK
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 15227 Registro Generale 20738 del 28/10/2025** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 23/09/2025 rep. N. 3380 Tribunale di Varese, a favore INTESA SAN PAOLO, contro il debitore esecutato, per gli immobili in oggetto.

**5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:**

**5.1 Spese condominiali e spese scadute:**

L'immobile NON è inserito in ambito condominiale.

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili e costi eventuali modifiche:**

L'edificio risulta ad oggi accessibile solo al piano terra mentre il piano primo è raggiungibile tramite una scala interna a chiocciola, inserita in un vano di muratura con dimensione interna circa 180x170 cm.

Come da condono edilizio allegato (*allegato 20*), al piano terra è ubicata la cucina e un ampio locale senza requisiti di abitazione definito taverna.

Al piano primo sono invece ubicati tutti gli altri locali di abitazione ed è raggiungibile anche dall'esterno tramite una prima rampa di scale di 9 gradini che conduce al giardino più altri 7 gradini.

La soluzione ideale potrebbe essere quella di eliminare la scala a chiocciola interna a favore di una pedana elevatrice elettrica o un mini ascensore senza fossa

Internamente all'appartamento occorre eseguire almeno attività di adattabilità al bagno.

La spesa complessiva potrebbe essere di circa 35/40.000 €

**5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

L'immobile NON è inserito in ambito condominiale.

**5.4 Attestazione Prestazione Energetica:**

Non presente

**5.5 Certificazioni impianti:**

Tramite l'accesso atti comunale è stata reperita la certificazione impianto elettrico risalente al 10/7/2006 (*allegato 11*).

**5.6 Avvertenze ulteriori:**

Possibile manto di copertura in lastre di cemento amianto per le quali occorre verificare se contengono effettivamente il materiale e se positivo, analizzare il loro stato conservazione con dichiarazione di azienda autorizzata che ne indichi le prescrizioni immediate o future.

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da visura catastale (*allegato 5*) e dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 9*), si deduce e riassume quanto segue:

**Dal 13/01/1982 proprietà piena del soggetto esecutato deceduto il 24/02/2020** (*allegato 5*), acquisita mediante atto di testamento repertorio 1400/111 notaio Carlo Corso, trascritto a Varese il 23/04/1982, ai numeri 4466/3538, per morte di XXXXXX XXXXXX del 07/12/1981, denuncia n. 24 vol. 89 trascritta a Varese il 03/12/1982 ai numeri 12030/9539.  
Il medesimo atto testamentario prevedeva l'usufrutto a XXXXXX XXXXXX deceduta il 18/04/2003.

## 7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

### 7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti il 21/01/2026, poi eseguito il 12/2.

L'utc ha fornito:

- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico emessa il 10/7/06 (*allegato 11*)
- il tipo mappale del 1987 (*allegato 16*)
- pratica 31/1963 di costruzione dell'edificio (*allegato 17*)
- pratica 286/1975 per sopralzo (non autorizzato e realizzato)
- pratica 20/1978 per scala e secondo balcone (*allegato 18*)
- pratica 32/1981 per deposito attrezzi esterno seminterrato con parere favorevole della commissione edilizia ma assenza di concessione
- pratica 26/1983 per deposito attrezzi seminterrato (*allegato 19*)
- pratica di condono 185/1986 per modifiche complessive all'immobile (*allegato 20*)
- agibilità (domanda e rilascio) richiesta nel 2006 (*allegato 21*)
- autorizzazione allacciamento fognario del 2006 (*allegato 22*)
- mail relativa alla valutazione di conformità del locale deposito attrezzi (*allegato 23*)

### 7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Da PGT vigente (*allegato 12*) l'immobile è inserito nel nucleo storico, in ambito TESSUTO STORICO, isolato n. 5 del centro storico.

Non è in zona soggetto a vincoli se non rischio archeologico, che di fatto si traduce in dover segnalare all'ufficio preposto eventuali scavi.

Fattibilità geologica II e sensibilità paesistica 4 (elevata).

Edificio assegnato dal PGT in CLASSE C (*allegato 12*).

Non sono consentite nuove edificazioni e modifiche tipologiche.

Riepilogo prescrizioni e possibilità:

- mantenimento della tipologia di immobile
- interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione
- obbligo di eliminare qualsiasi superfetazione recente e non autorizzata
- possibilità incremento 10% slp esistente
- altezza massima pari all'esistente
- rapporto di copertura esistente
- distanze pari all'esistente
- mantenimento elementi in pietra di carattere storico
- facciate secondo lo schema storico costruttivo e tipologie circostanti ed eliminazione eventuali elementi impropri
- vietato l'uso in facciata di materiali non idonei
- prescritta la campionatura del colore di facciata
- prescrizioni estetiche anche per gronda, lattoneria e zoccolature

- manto di copertura in tegole
  - nuovi balconi solo in pietra
  - prescrizioni per aperture, cornici, serramenti, inferiate e parapetti
  - ammesso il cappotto salvo sul fronte strada e comunque entro i limiti civilistici
  - eventuale pavimentazione esterna con materiali coerenti ed il divieto di alcuni materiali
- PER UN ESAME DI DETTAGLIO SI RIMANDA ALL'INTERA DOCUMENTAZIONE DI PGT E ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

### 7.3 Conformità catastale

#### CORPO A

Alla data del sopralluogo svoltosi il 13/1/26 (*allegato 1 e 2*) l'unità presenta alcune lievi differenze che richiedo la variazione.

#### CORPO B

Alla data del sopralluogo svoltosi il 13/1/26 (*allegato 1 e 2*) non è stato possibile eseguire un rilievo di verifica ma il mappale corrisponde alla mappa in quanto a forma e proporzioni, l'unità è conforme.

### 7.4 Conformità edilizia

Il rilievo dell'eseguito evidenzia alcune differenze rispetto alla pratica di condono (*allegato 20*), in gran parte probabilmente riconducibili ad errori di rilievo e/o di disegno; in dettaglio:

- dimensioni in pianta di apertura piano terra lato est (corretta in prospetto e foto)
- mancata raffigurazione in pianta delle aperture vano scala piano primo
- possibile errore di disegno della copertura sui prospetti
- mancanza apertura interna fra cucina e taverna

Il locale deposito attrezzi esterno e seminterrato risulta con dimensioni interne superiori a quanto autorizzato con pratica 26/1983 per questo manufatto (*allegato 19*), oltre che modifica alla quota interna e i gradini di accesso al locale realizzati all'interno anziché all'esterno.

LE DIFFORMITA' DIMENSIONALI IN PIANTE NON SONO SANABILI, come indicato dall'u.t.c (*allegato 23*), di conseguenza è richiesta la rimessa in pristino del locale.

In giardino è presente una casetta in legno non autorizzata e semi crollata che occorre eliminare.

#### ATTIVITA' NECESSARIE:

- 1) **scia in sanatoria** per regolarizzare le difformità riscontrate sulla casa in relazione al condono oltre che miglior rappresentazione complessiva, sanzione comunale € 516
- 2) **per il locale deposito attrezzi**, difforme e non sanabile, **è necessario provvedere alla rimessa in pristino** come da progetto autorizzato 26/1983, ipotesi spesa € 15.000
- 3) **spese tecniche** necessarie alla sanatoria e alla demolizione del deposito attrezzi € 5.000
- 4) **demolizione casetta in legno**, ipotesi € 500

**Si stima complessivamente un costo di € 21.000** (poi detratto dal valore dell'immobile al paragrafo 8.4)

## 8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

### 8.1 Descrizione degli immobili

Coma visibile da documentazione fotografica (*allegato 2*), catastale (*allegato 3, 4, 5, 6 e 16*) e progetti comunali, in particolare il condono del 1986 (*allegato 20*) e la realizzazione del ripostiglio nel 1983 (*allegato 19*), trattasi di edificio residenziale su due livelli, inserito in giardino di proprietà esclusiva, all'interno del centro storico.

L'edificio risale al 1963 (*allegato 17*) ed ha subito modifiche nel vent'anni successivi.  
E' posizionato a ovest e filo confine e in aderenza ad altra costruzione, a sud oltre che sul confine anche sul ciglio stradale.  
Il lato est prospetta su cortile pavimentato (circa 45 mq) utilizzabile come posto auto scoperto ed infine a nord verso il giardino pianeggiante ed alberato (circa 250 mq), posto a quota intermedia fra piano terra e primo.

### STRUTTURA

Considerando l'epoca sono ipotizzabili murature portanti in laterizio e in cls contro terra.  
Solai presumibilmente in latero cemento e balconi in c.a.  
Non è nota la presenza di vespaio al piano terra.  
Gronda di muratura ma non identificata la struttura di copertura che potrebbe essere in legno.  
Il manto di copertura è in lastre che potrebbero contenere amianto; necessaria verifica della tipologia con eventuale esame di laboratorio e verifica del loro stato di conservazione.

### DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

Al piano terra, con altezza 245 cm, ingresso secondario su ampio locale non abitabile dichiarato taverna nella pratica di condono e la cottura da 6 mq.  
Il piano primo è raggiungibile dall'interno mediante scaletta a chiocciola oppure dal giardino, da quello che sarebbe il vero ingresso ufficiale all'abitazione.  
Su questo livello troviamo il soggiorno, una sola camera, il bagno e due balconi.  
**Dunque, è formalmente e complessivamente configurabile come un ampio bilocale al piano primo con cottura al piano terra accessibile da grande locale accessorio al piano terra.**

All'esterno troviamo anche un locale deposito seminterrato che richiede adeguamenti in quanto non conforme al progetto e non sanabile (paragrafo 7.4).

### MATERIALI E FINITURE

Complessivamente in mediocri condizioni e la maggior parte dei manufatti databili fra gli anni 60 e 80.  
Le pareti sono in muratura intonacate al civile, idem il soffitto.  
Portoncini di ingresso e porte interne in legno e vetro, finestre in legno datate, senza guarnizioni ma con vetrocamera.  
Oscuranti a persiana in legno.  
Pavimenti interni in piastrelle e moquette.  
Bagno probabilmente del 1964.  
Riscaldamento mediante termosifoni in ghisa e caldaia murale autonoma a gas metano, datata e posizionata in cottura.  
Presenza di gas in cucina ma assenza di certificazione (o perlomeno non ricevuta).  
Non è stata notata la presenza di apertura di ventilazione in cucina per apparecchi a fiamma libera e nemmeno tubazione per cappa di ventilazione.  
Acqua calda prodotta dalla caldaia.

### STATO DI CONSERVAZIONE E ATTIVITA' MINIME NECESSARIE

Complessivamente in mediocri condizioni e la maggior parte dei manufatti databili fra gli anni 60 e 80.  
L'edificio ha potenzialità ma potrebbe richiedere molte attività onerose per una completa ristrutturazione; per tale ragione il valore assegnato (paragrafo 8.3 e 8.4) potrebbe sembrare apparentemente basso.

#### **Vi sono alcune attività di sicura necessità:**

- modifica al deposito attrezzi che è risultato non conforme al progetto e non sanabile, come indicato al paragrafo 7.4
- pavimentazione ed impermeabilizzazione balconi e area di ingresso al piano 1°

- impiantistica

**Verifiche importanti:**

- eventuale presenza di amianto nelle lastre di copertura e verifica stato di conservazione
- presenza di vespaio al piano terra, in particolare nel locale cucina
- eventuali infiltrazioni su parete cucina controterra ora coperta da arredo

**Eventuali attività a seguito verifiche di cui sopra (se positive)**

- sostituzione manto di copertura con smaltimento eventuale amianto
- eventuale esecuzione vespaio al piano terra (almeno in cucina) e contestuale isolamento termico a pavimento
- eventuale impermeabilizzazione parete cucina controterra

**Altre attività non indispensabili ma praticamente inevitabili:**

- porte di ingresso
- serramenti
- eventuali persiane
- rifacimento bagno
- pavimenti e rivestimenti
- finiture pareti interne con rimozione tappezzerie
- risanamento giardino

**A cui sommare eventuale:**

- redistribuzione degli spazi se necessario
- facciate
- isolamento delle pareti e del solaio sottotetto
- rifacimento pavimentazione del cortile
- elettrificazione del cancello a filo strada

**8.2 Determinazione del prezzo unitario**

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni.

Le tre fonti utilizzate sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** e **altri 5 immobili nel medesimo contesto e pari classe catastale** compravenduti dal 2021 al 2024

<b>O.M.I.</b> <i>(allegato 14)</i>	<b>C.C.VA</b> <i>(allegato 13)</i>	<b>ALTRI 4 IMMOBILI</b> <i>(allegato 15)</i>
Fascia/zona: centrale Codice di zona: B1 Tipologia: abitazioni civili Destinazione: residenziale  ABITAZIONI CIVILI stato di conservazione NORMALE	Abitabili in buono stato 800/1200  <b>Da ristrutturare 400/600</b>	Via Manzoni 27 Via Manzoni 13f Via Monte Grappa 6 Via Solferino snc Via Buzzatti 12
<b>€/mqc 1.000 - 1.300</b>	<b>€/mqc 400 - 600</b>	<b>€/mqc 800,00</b>

Il listino OMI *(allegato 14)* indica valori superiori agli altri due riferimenti ma sono riferiti ad immobili in normale stato di conservazione.

CCVA (*allegato 13*), per immobili in condizioni “abitabili in buono stato”, riporta un valore di poco inferiore alla quotazione OMI per la medesima condizione, quindi di fatto i due listini sono simili.

I cinque immobili compravenduti recentemente e presi in esame (*allegato 15*) portano ad un prezzo di € 800/mq, corrispondente al minimo CCVA per “abitabili in buono stato”.

Considerando l'ubicazione, la tipologia indipendente con giardino, l'accesso carrabile con possibilità di parcheggio interno e che questo edificio richiede lavori di manutenzione straordinaria complessiva, **si reputa congruo un prezzo di 800 €/mq.**

**Mentre per il posto auto esterno scoperto** il listino della CCVA (*allegato 13*) propone un prezzo variabile da 4.000 a 6.000, **si ipotizza € 5.000**

### 8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie “lorda commerciale” è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che i disegni catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente d'uso	Superficie Commerciale	Esposizione
T	Locale taverna e scala	61,00 mq	0,50	30,50 mqc	S-E
T	Cucina	9,30 mq	1,00	9,30 mqc	N
T	Locale deposito attrezzi	10,00 mq	0,25	2,50 mqc	E
1	Abitazione	62,25 mq	1,00	62,25 mqc	S-E-N
1	Balconi e ingresso	16,70 mq	0,30	5,00 mqc	E-N
	Giardino	290,00 mq (sup. abitazione 62 mq)	0,10 di 62 mq	6,20 mqc	
			0,02 di 228 mq	4,50 mqc	
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>120,25 mqc</b>	

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:  
120,25 mqc x 800,00 €/mqc = \_\_\_\_\_ € 96.200,00 +

Posto auto scoperto di cui al punto 8.2: \_\_\_\_ € 6.000,00 =

**VALORE COMPLESSIVO** € 102.200,00 \_\_\_\_\_ arrotondato a **€ 102.000,00**  
**€ centoduemila/00**

### 8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% di € 102.000,00 = \_\_\_\_\_ € 5.100,00 +

- b) spese tecniche per variazione catastale  
(*paragrafo 7.3*) \_\_\_\_\_ € 700,00 +

- c) spese indicate al paragrafo 7.4 per sanzioni, spese tecniche e demolizioni \_\_\_\_\_ € 21.000,00 =

**TOTALE DETRAZIONI** \_\_\_\_\_ **€ 26.800,00**

**VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:**

€ 102.000,00 - € 26.800,00 = € 75.200 arrotondato a \_\_\_\_\_ **€ 75.000,00**  
**€ settantacinquemila/00**

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

**D) ELENCO ALLEGATI**

- all. 1) verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato GIVG
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) mappa catastale
- all. 4) planimetria catastale
- all. 5) visura catastale storica, immobile
- all. 6) visura catastale storica, giardino
- all. 7) certificato anagrafico di morte
- all. 8) ispezione ipotecaria esecutato
- all. 9) certificazione notarile (documento già in atti)
- all. 10) decreto di chiarimento emesso dal GE il 27/1/26
- all. 11) dichiarazione di conformità impianto elettrico del 10/7/2006
- all. 12) documenti di PGT
- all. 13) prezzi CCVA
- all. 14) prezzi OMI
- all. 15) prezzi comparabili
- all. 16) tipo mappale del 1987
- all. 17) pratica comunale 31/1963
- all. 18) pratica comunale 20/1978
- all. 19) pratica comunale 26/1983
- all. 20) pratica comunale condono 185/1986
- all. 21) agibilità
- all. 22) autorizzazione allacciamento fognatura
- all. 23) risposta u.t.c. per conformità locale deposito attrezzi
- all. 24) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 25) e-mail PEC di inoltro relazione

Luvinate, 19 febbraio 2026

L'Esperto nominato  
**Geom. Luca Autelli**