

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Che Banca ! S.p.a. - MILANO**

contro: ----- e -----

Rep. Gen. Es.: **49/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso RESIDENZIALE con ACCESSORIO ubicato a
BISUSCHIO (VA) in Via G. Verga n. 5

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 14

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di 1256

Varese:

Email: pevarello@arpstudio.eu

PEC: fabio.pevarello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec fabio.pevarello@archiworldpec.it



1 Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese – CAP: 21050

LOTTO: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: **Sezione --, Foglio 10, particella 845 GRAFFATA particella 1424, Subalterno –**
Corrispondono al catasto terreni (foglio logico 9) le particelle 845 e 1424

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: **Sezione --, Foglio 10, particella 1338 GRAFFATA particella 1872, Subalterno --**
Corrispondono al catasto terreni (foglio logico 9) le particelle 1337, 1338, 1417, 1860 e 1872

Corpo: C

Categoria: Catasto Terreni

Dati Catastali: **Sezione --, Foglio 9 (logico), particella 5580**

2 Possesso

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese – CAP: 21050

LOTTO: 001

Corpo: A + B + C

Possesso: **Al momento del sopralluogo il bene è occupato da -----, C.F. --**
-----, nato a -----, e -----, C.F. -----, nata a ---
-----, che lo abitano.

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese – CAP: 21050

LOTTO: 001

Corpo: A + B + C

Accessibilità **dell’immobile ai soggetti diversamente abili: SI/NO**

4 Creditori iscritti

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese – CAP: 21050

LOTTO: 001

Corpo: A + B + C

Creditore procedente: **CHEBANCA S.P.A., C.F./P. IVA 10359360152, Viale Bodio n. 37, Palazzo 4, 20158 MILANO**

Creditori iscritti :



5 Comproprietari non esegutati

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A + B + C
Comproprietari non esegutati: NESSUNO

6 Misure penali

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A + B + C
Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A + B + C
Continuità delle trascrizioni: SI/NO

Beni Immobili in BISUSCHIO (VA)

Lotto 001

Via Giovanni Verga n° 5 – Comune di Bisuschio, Provincia di Varese – CAP: 21050

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

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale, con piccolo giardino e accessorio in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, ubicata in un fabbricato di due piani fuori terra, casa isolata in aderenza ad altri edifici, ubicato in comparto edilizio anticamente di tipo rurale in fregio a via Verga e via Mazzini, nei pressi del Laghetto Cicogna.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via G. Verga n° 5.

Unità immobiliare sviluppata dal piano Terreno al piano Primo distribuita da scala interna, con piccola cantina al piano interrato, raggiungibile da scala esterna.

Composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, al piano terreno; disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali e una piccola camera; una cantina al piano interrato;

Identificativo corpo B:

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



Locali di deposito e magazzini [C/2] sita in Via G. Verga n° 5.

Unità immobiliare ad uso piccolo deposito, attualmente in pessime condizioni, completamente crollata il solaio, in precarie condizioni le murature.

Identificativo corpo C:

Terreno sito in Via G. Verga n° 5.

Terreno di pertinenza dei fabbricati descritti al corpo A e B, ha una superficie catastale di 53 mq ed è piantumato a prato con piante e arbusti.

Quota e tipologia del diritto – DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

- -----, C.F. -----, nato a -----, proprietario per 1/2;
- -----, C.F. -----, nata a -----, proprietaria per 1/2;

Pignoramento – DATI VALIDI PER CORPI A, B e C: quota di ½ ciascuno dei Sigg.ri ----- e ----- a favore di CHE BANCA S.P.A. C.F./P. IVA 10359360152, Viale Bodio n. 37, Palazzo 4, 20158 MILANO, SI SEGNALE CHE NEI PIGNORAMENTI (VEDI ALLEGATO B) TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue – DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

Intestazione:

- ----- (C.F. -----) nato a -----, proprietario per 1/2;
- ----- (C.F. -----) nata a -----, proprietaria per 1/2.

Descrizione – DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

- Comune di BISUSCHIO (Codice: A891)
- Abitazione di tipo economico: Sezione Urbana --; Foglio 10 ; Mapp. 845 graffato con Mapp. 1424; Sub -- – cat. A/3 - Classe 4 - consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale 150 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq – rendita € 278,37 – Via G. Verga n. 5 – piano: S1-T-1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2018 Pratica n. VA0142102 in atti dal 21/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47565.1/2018)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2017 Pratica n. VA0161835 in atti dal 21/12/2017 (n. 42032.1/2017)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2004 Pratica n. VA0141636 in atti dal 25/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60830.1/2004)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/03/2003 Pratica n. 141988 in atti dal 25/03/2003 (n. 4077.1/2003)
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 04/08/1993 in atti dal 06/0/1993 (n. 18383/1993)
- COSTITUZIONE del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. A00216/1993)

- Comune di BISUSCHIO (Codice: A891)
- Locale deposito: Sezione Urbana --; Foglio 10 ; Mapp. 1338 graffato con Mapp. 1872; Sub -- – cat. C/2 - Classe 5 – consistenza 19 mq – superficie catastale totale 23 mq – rendita € 20,61 – Via G. Verga n. 5 – piano: T

Dati derivanti da:



- CLASSAMENTO del 11/08/1993 in atti dal 28/10/1998 P.F. 1998 (n. 18695.1/1993)
- COSTITUZIONE del 11/08/1993 in atti dal 14/08/1993 (n. 18695/1993)

- Comune di BISUSCHIO (Codice: A891)
- Catasto terreni - Foglio 9 (logico) ; Mapp. 5580 ; Classamento: SEMINATIVO – classe 1 – Superficie 53 mq – Reddito dominicale 0,40 euro – Reddito Agrario 0,26 euro;

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 02/10/1993 in atti dal 13/07/1998 (n. 5284.1/1993)

Coerenze dell’abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda ed estratto mappa:

- A.U.I. corpo B stessa proprietà mappale 1338-1873; Mappale 3310; Mappale 6766-6767; mappale 6764; Mappale 6554; Mappale 6771; Mappale 6774; Via Verga (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze del locale deposito (corpo B) da Nord, come da scheda ed estratto mappa:

- Mappale 6305; Mappale 3310; .A.U.I. corpo A stessa proprietà mappale 845-1424; Via Verga (salvo errori come meglio in fatto).

Coerenze del terreno pertinenziale (corpo C) da Nord, come da estratto mappa:

- Mappale 6774, Mappale 2609, Mappale 1338, 872, 3310 (salvo errori come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (19/06/2023) gli immobili in oggetto risultano corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati del 21/12/2017 protocollo n. VA0161835 (corpo A) e del 11/08/1993 (corpo B).

(Si veda anche allegato “C”: ultime schede catastali in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Bisuschio è un centro della provincia di Varese a carattere quasi esclusivamente residenziale di media appetibilità immobiliare per via della vicinanza con Varese (a 10 km), per via della presenza della linea ferroviaria RFI Porto Ceresio – Varese – Milano (stazione di Bisuschio – Viggìù a 3,5 km), perché dotata di servizi con negozi di vicinato, sportelli banca e posta, scuole di vari ordini e gradi (materna, primaria, secondaria) nell’area circostante vi sono supermercati e centri commerciali.

La vicinanza del lago Ceresio e della Svizzera costituisce inoltre un’attrattiva di buona importanza.

La zona dove sono ubicati gli immobili è periferica rispetto al centro storico dell’abitato di Bisuschio ma molto prossima al centro di Arcisate, comune anche esso dotato di tutte i servizi.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è prettamente residenziale, molto scarso quindi, vi è una scarsa/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria e scuola secondaria nel raggio di 3 km).

Principali collegamenti pubblici:

E' ben collegata con il sistema di trasporto pubblico su rotaia (vedi sopra), e con il sistema di trasporto pubblico su gomma delle Autolinee Varesine - CTPI Linea L Varese – Bisuschio

Servizi offerti dalla zona:

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

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 19/06/2023 alle ore 16,00 a seguito di contatti telefonici/riciesta via mail con il con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). In tale data, alla presenza della esecutata -----, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo (si veda allegato "A").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato/~~non occupato~~ dalla/dagli ~~esecutata~~/esecutati come dagli stessi esecutati dichiarato al sottoscritto e come verificato presso gli Uffici Comunali (vedi allegato "A" e nota sopra richiamata al punto 2 dell'Indice Sintetico).

(Si veda anche allegato "A": verbale di sopralluogo, Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 13/11/2023 e 15/11/2025 per nominativi e immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
NESSUNA

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
NESSUNA

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario:** Iscritta a Varese in data 23/01/2018, atto del 17/01/2018 rep. 54657/45910 a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), trascritto a VARESE il 01/02/2007 ai nn. Reg. Part. 128 Reg. Gen. 1175 a favore di "CHEBANCA! S.P.A." con sede in MILANO C.F. 10359360152, gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, a carico – ½ ciascuno - degli esecutati;
Importo capitale : € 145.000,00
Importo complessivo : € 217.500,00
Tasso interesse annuo: 2,15 %
Durata anni 30.
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito a interessi.

4.2.2 Pignoramenti:

- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 15/02/2023 rep. 262 trascritto a VARESE il 24/03/2023 ai nn. Reg. Part. 4089 Reg. Gen. 6099 promosso da "CHEBANCA S.P.A." con sede in MILANO C.F. 10359360152 contro gli esecutati Sigg. ----- e ----- per la quota di proprietà in ragione di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la somma di 136.067,93 € come riportato al quadro "D" della nota.
A margine della nota non sono presenti ulteriori annotazioni.
- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/02/2025 rep. 424 trascritto a VARESE il 25/03/2025 ai nn. Reg. Part. 3973 Reg. Gen. 5412 promosso da "MEDIOBANCA PREMIER S.P.A." con sede in MILANO C.F. 10359360152 (subentrata a "CHEBANCA S.P.A.") contro gli esecutati Sigg. -- ----- e ----- per la quota di proprietà in ragione di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la somma di 136.067,93 € come riportato al quadro "D" della nota.
A margine della nota non sono presenti ulteriori annotazioni.

Misure penali:

Nessuna risultante dai RR.II.

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 13/11/2023 e del 15/11/2025; in allegato "B" è presente anche la Certificazione Notarile).

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:



Spese scadute e altre informazioni “condominiali”:

- LE U.I. NON SONO PARTE DI UN CONDOMINIO

Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili: ~~possibile/~~ non possibile per la visitabilità dell’immobile per via del fatto che l’accesso attraverso il giardino non è lastricato e vi è un gradino di ingresso alla U.I., è possibile una adattabilità dell’U.I., come richiesto dalle normative vigenti, per la sola parte al piano terra (la scala di collegamento al piano primo è del tipo a chiocciola).

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

Attestazione prestazione energetica: L’immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano e risulta dotato / ~~non dotato~~ di Attestato di Prestazione Energetica (vedi atto acquisto in allegato B).

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l’acquirente e maggiori oneri:
NESSUNA

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 13/11/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell’immobile in oggetto è pervenuta agli esecutati Sigg. ----- -- e ----- per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita a rogito Notaio CANDORE CARMELO di ARCISATE (VA) in data 17/01/2018 Rep. 54656/45909, da ----- nata a ----- (C.F. -----), trascritto a Varese in data 23/01/2018 ai numeri Reg. Part. 872 / Reg. Gen. 1174

In atto si legge quanto segue: *“in Comune di Bisuschio a parte del fabbricato di civile abitazione sito in via Verga numero 5, edificato sui mappali 845,1424,1338,1872 di Catasto Terreni, un appartamento composto da un locale oltre servizi ed area di proprietà al piano terreno, un locale oltre a servizio e terrazzo al piano primo, cantina al piano seminterrato con annesso rustico al piano terreno con annessa area pertinenziale di cui al mappale 5580, il tutto così censito ai rispettivi catasti:*

a) al Catasto dei fabbricati di detto Comune:

- *mappale 845, graffato con il mappale 1424, via Giovanni Verga numero 5, piano T-1-S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, superficie catastale metri quadrati 150, rendita catastale euro 278,37;*
- *mappale 1338, graffato con il mappale 1872, via Giovanni Verga numero 5, piano T, categoria C/2, classe 5, metri quadrati 119, superficie catastale metri quadrati 23, rendita catastale euro 20,61;*

b) al Catasto Terreni di detto Comune:

- *mappale 845, ente urbano, centiare 70, senza redditi;*



- mappale 1424, ente urbano, centiare 70, senza redditi;
- mappale 1338, ente urbano, centiare 10, senza redditi;
- mappale 1872, ente urbano, centiare 10, senza redditi;
- mappale 5880, seminativo, classe 1, centiare 53, Reddito Dominicale euro 0,40, Reddito Agrario 0,26

Confini a corpo: strada. mappali 1338,1872,3310,3766,6767, 6774, 2609, 1864, 6305 ed infine mappale 3310.

Si rimanda al titolo di proprietà per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il Notaio Carmelo Candore e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Alla Sig.ra ----- la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta dai Sig.ri ----- (C.F. -----) e -----(C.F. -----) con atto di compravendita a rogito Notaio LEOTTA IGNAZIO di ----- rep 29021 trascritto a VARESE in data 23/07/2002 ai nn. Reg. Part. 9750 Reg. Gen. 14575;
- **Continuità delle trascrizioni: SI / NO**

(Si veda anche allegato "B": note di trascrizione dei titoli estratte dallo scrivente, in allegato "B" è presente anche la Certificazione Notarile)

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001– DATI VALIDI PER CORPI A, B e C:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di BISUSCHIO (VA) in data 24/07/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto

Come rinvenuto si riporta quanto segue: Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 ed è poi stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia a Sanatoria / Denuncia di Inizio Attività / Permesso di Costruire ecc.~~ n° 2153 in data 19/02/1990;
- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività ecc.~~ n° in data 26/10/2002 pratica edilizia 5021 PROT. n° 8244;
- ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Denuncia di Inizio Attività / Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a sanatoria ecc.~~ PROT. n° 9700 in data 16/12/2017;
- ~~Certificato di Abitabilità/Agibilità / Richiesta di Agibilità / ecc.~~ presentata in data 17/05/2003 PROT. n° 3596 da parte di ----- (si noti che la pratica del 2017 è a sanatoria di opere realizzate già nel 2002).

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

- NESSUNA

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, istanza di accesso atti di condono, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia o P.d.C. / Concessione Edilizia o P.d.C.~~ in



sanatoria, C.I.L.A. alla data del 16/12/2017 con tipi grafici allegati, Richiesta di Agibilità del 17/05/2003)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (19/06/2023) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto fabbricati presentata a seguito dell'ultima C.I.L.A. comunale.

AVVERTENZA: L'AGIBILITA' RICHIESTA IN DATA 2003 E' RIFERITA ALLA SITUAZIONE DERIVANTE DALLA D.I.A. DEL 2002, POICHE' LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO STATE AGGIORNATE A SEGUITO DELLA C.I.L.A. A SANATORIA DEL 2017 POTREBBE ESSERE NECESSARIO RIPRESENTARE LA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' PER AGGIORNARE QUANTO DEPOSITATO IN COMUNE, SI CONSIDERA IL COSTO DI TALE AGGIORNAMENTO COMPRESO NELLA RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5%, VEDI ULTIMO PARAGRAFO.

Secondo il vigente PGT, variante generale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22/04/2009 del Comune di BISUSCHIO gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale AMBITO TERRITORIALE T1 DELLA CITTA' STORICA – GAMMA FUNZIONALE GF2 (previsto il mantenimento di superfici e volumi esistenti, da verificare secondo gli artt. 90-93 e la Disciplina Generale dei Nuclei storici, nonché la classificazione degli edifici storici, link PGT di Bisuschio <https://comune.bisuschio.va.it/amministrazione-trasparente/sezioni/13335-pianificazione-governo-territorio/contenuti/104733-piano-governo-territorio>).

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

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A, B e C

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato realizzato prima del 1967 (inserito nell'ambito territoriale della città storica e quindi probabilmente anteriore al 1940) modificato nel 1990 (sopraelevazione) e successivamente nel 2002 (recupero ai fini abitativi del sottotetto).

Il fabbricato principale è una casa unifamiliare di due piani fuori terra con cantina al piano interrato, con piccolo giardino, di circa 130 mq.

L'unità in oggetto, di edilizia corrente per l'epoca di ristrutturazione, con materiali e finiture di media qualità, si sviluppa su tutti e due i livelli in modo uguale e affaccia a ovest su via Verga (tratto esclusivamente residenziale, quasi privato), a sud su altre proprietà residenziali frontiste, a est verso il Laghetto Cicogna, a nord è aderente ad altro fabbricato.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



Si accede con cancelletto pedonale e carraio in giardino e da qui al piano terra e all'accessorio /locale deposito (rustico) ora crollato (corpo B), attraverso il terreno pertinenziale (corpo C). Al momento del sopralluogo è risultata composta da un ingresso diretto in un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno/antibagno, un bagno al piano terra; disimpegno notte, due camere e terrazzo al piano primo; dalla camera si accede con botola a sottotetto ispezionabile. Al piano interrato, raggiungibile con scala esterna, vi è una piccola cantina dove è posizionata la caldaietta.

H. interna mt. 2,70 per il piano terra, variabili tra mt. 1,90 e mt. 3,50 al piano primo (media mt. 2,70); mt. 2,20 per la cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare appartamento sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 126 circa al netto di giardino, terrazzo e accessorio/locale deposito) per una superficie lorda commerciale di mq 157,00 (vedi paragrafo successivo); l'U.I. accessorio/locale deposito ha una superficie lorda (catastale, in quanto non accessibile per il rilievo delle misure) pari a circa 23 mq.

Caratteristiche descrittive dei corpi A, B e C:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione.

***N.B.:** si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette dell'impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.*

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

<i>Plafoni</i>	<i>Rasati e tinteggiati. Si SEGNALE IN BAGNO PRESENZA DI UMIDITA' PROBABILMENTE RIFERITA A CONDENZA PER SCARSO ISOLAMENTO DEL TERRAZZO SOPRASTANTE O PER INFILTRAZIONE</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, ad h. variabile Ubicazione: in tutti i locali di servizio, in bagni, cucina Condizioni: cattive</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>Materiale: Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura in tutti i locali zona giorno P.T., zona notte 1P, cantina al piano interrato. Ubicazione: in tutti i locali.</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; Condizioni: scarse Protezione: Persiane in legno naturale Condizioni: cattive</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Tipologia a battente, in legno naturale. Condizioni: scarse</i>
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<i>Tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce Condizioni: scarse</i>

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico:	Tipologia: sotto traccia Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute (presenti in pratica agibilità) / non rinvenute</u>
Idrico:	Tipologia: sottotraccia Condizioni: buone Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute (presenti in pratica agibilità) / non rinvenute</u>
Aria condizionata:	NO.
Termico:	Tipologia: autonomo con caldaia a gas, con pannelli radianti pavimento Condizioni: buone Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute (presenti in pratica agibilità) / non rinvenute</u>
Acqua calda sanitaria:	Tipologia: autonomo con stessa caldaia gas Condizioni: buone Dichiarazioni e certificazioni: <u>rinvenute (presenti in pratica agibilità) / non rinvenute</u>
Allarme:	NO
TV:	SI
Citofono:	SI

COMPONENTI EDILIZIE E IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE LOCALE DEPOSITO (B):

NON VALUTABILI, STRUTTURA CROLLATA

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada:	Intonaco tinteggiato. Condizioni: scarse
Spazi esterni:	Pavimentazione lastre in cemento con ghiaietto di fiume del terrazzo, calcestre del viale di ingresso, lastre di beola del marciapiede, prato Condizioni: pessime
Cancello di ingresso:	Tipologia: Cancello a doppio battente in profilati metallo verniciato Condizioni: pessime

Stato di conservazione interna del bene:

Cattive, in generale non mantenuto in condizioni igienico-sanitarie adeguate, si veda la documentazione fotografica eloquente.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



Stato di conservazione e manutenzione parti esterne, COMPRESO IL TERRENO PERTINENZIALE (CORPO C):

Pessime, in generale spazi utilizzati come discarica di oggetti vari, spazzatura, ecc. , si veda la documentazione fotografica eloquente.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il "D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C", è stata così calcolata:

Corpo A, comprensivo della superficie del terreno – corpo C - pertinenziale:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	125,92	100 %	125,92
Terrazzo	Superficie lorda di pavimento	36,92	30 %	11,08
Cantina	Superficie lorda di pavimento	29,03	25 %	7,25
Area a verde	Superficie	125,92	10 %	12,59
Area a verde	Superficie	3,63	2 %	0,07
TOTALE				156,91 Arrotondata 157,00

Corpo B:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Accessorio/deposito	Superficie lorda di pavimento	23,01	50 %	11,50
TOTALE				11,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità, il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed, in particolare, del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona: annunci immobiliari nella micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Bisuschio;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2022 - zona Bisuschio
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 1° semestre anno 2023. - zona Bisuschio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A, B e C

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di economico con	157,00	€ 800,00	€ 125.600,00

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



cantina pertinenziale (A3) comprensiva della superficie del terreno – corpo C - pertinenziale			
Locale di deposito (C2)	11,50	€ 350,00	€ 4.025,00
TOTALE	132,00		€ 129.625,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 129.625,00
Valore del corpo	€ 129.625,00
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica:

Attenendosi a quanto richiesto, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del **5%** dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	€ - 6.481,25
Riduzione dello% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Spese tecniche indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Altri costi: NESSUNO	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.143,75
	<u>Arrotondato</u> € 123.000,00



~~Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 0,00

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

€ 123.000,00

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità.

Con osservanza

Lozza (VA), 05/01/2026

L'esperto nominato
Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"

verbale di sopralluogo, Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia

Allegato "B"

ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 13/11/2023; copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso Notaio e certificato notarile già presente in fascicolo

Allegato "C"

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

Allegato "D"

Schemi regolarità urbanistica, Schemi regolarità catastale

Allegato "E"

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



istanza di accesso atti edilizi, istanza di accesso atti di condono, copie di Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia o Permesso di Costruire / Concessione Edilizia o Permesso di Costruire in sanatoria con tipi grafici allegati, D.I.A. con tipi grafici, D.I.A. in variante con tipi grafici, dichiarazione di fine lavori, Certificato di Agibilità; estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione

Allegato “F”

documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ

