Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **171/2025**

promossa da:

contro:

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI GIACOMO

PERIZIA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale e magazzino

Cassano Valcuvia via Trieste 4 - via Cesare Battisti 8

mappale 60 sub. 504 graffato con 61 sub. 501 e 60 sub. 2

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it **Pec:** claudia.caravati@geopec.it

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali**
   Immobile: via Trieste 4 - via Cesare Battisti 8 – 21030 Cassano Valcuvia (VA)
   LOTTO UNICO
   Bene 1
   CATASTO FABBRICATI
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3] Classe 7 cons. 6,5 vani
   Dati Catastali: foglio 5, particella 60 sub 504 graffata con 61 sub. 501
   CATASTO TERRENI
   Qualità: Ente Urbano
   Dati Catastali: foglio 9, particella 60, mq 65 e 61 mq 70
   Bene 2
   CATASTO FABBRICATI
   Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2] Classe 7 cons. 32 mq
   Dati Catastali: foglio 5, particella 60 sub 2
   CATASTO TERRENI
   Qualità: Ente Urbano
   Dati Catastali: foglio 9, particella 60, mq 65

2. **Possesso**
   LOTTO UNICO
   Immobile: via Trieste 4 – via Cesare Battisti 8 – 21030 Cassano Valcuvia (VA)
   Possesso: Al momento del sopralluogo occupato senza titolo
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

3. **Creditori iscritti**
   LOTTO UNICO
   Immobile: via Trieste 4 – via Cesare Battisti 8 – 21030 Cassano Valcuvia (VA)
   Creditore Procedente:
   Creditori intervenuti: nessuno reperito
   Creditori iscritti non intervenuti: nessuno reperito

4. **Misure penali**
   LOTTO UNICO
   Immobile: via Trieste 4 – via Cesare Battisti 8 - 21030 Cassano Valcuvia (VA)
   Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

5. **Continuità delle trascrizioni**
   LOTTO UNICO
   Immobile: via Trieste 4– via Cesare Battisti 8 - 21030 Cassano Valcuvia (VA)
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

INDICE

Lotto Unico **pag. 4**

1 - Identificativo pag. 4
2 – Descrizione sommaria pag. 7
3 – Stato di possesso pag. 7
4 – Vincoli e oneri giuridici pag. 7
5 – Altre informazioni per l'acquirente pag. 9
6 – Attuali e precedenti proprietari pag. 9
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale pag. 11
8 – Descrizione dell'immobile pag. 14
9 – Valutazione pag. 16

Conclusioni **pag. 23**

Allegati **pag. 25**

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

Immobile in Cassano Valcuvia – via Trieste 4 – via Cesare Battisti 6

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024 2024 e valutatore con riconoscimento Europeo REV di TEGoVA Registration Number: REV/IT/CNGeGL/2030/16, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1.
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 UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto di stima sono ricompresi in vecchio edificio a tre piani fuori terra posto all'interno dell'abitato di Cassano Valcuvia. L'accesso, al momento del sopralluogo, avveniva tramite cortile con ingresso dalla via Trieste 4.

1 - IDENTIFICATIVO

1.1 – BENE 1 – Abitazione

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Cassano Valcuvia via Trieste 4 – via Cesare Battisti 8

Unità residenziale sviluppata su tre piani sovrapposti, collegati da scala interna, così composta:
- piano terra: ingresso, deposito e camera (ex cucina);
- primo piano: soggiorno - cucina, camera, bagno e un balcone;
- secondo piano (sottotetto): ambienti si sottotetto utilizzati come camera e bagno (non risulta che tali ambienti siano formalmente abitabili) e ripostiglio.

Si segnala che l'accesso al magazzino (bene 2 della presente perizia) avviene unicamente attraverso la presente unità residenziale (bene1).
L'accesso avviene dalla via Trieste attraverso cortile comune. E' presente anche un altro ingresso al al momento del sopralluogo non utilizzato.

Quota e tipologia del diritto

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali – Catasto Fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

-

Pignoramento

Intera proprietà a favore di .

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni di Cassano Valcuvia foglio 9, ai mappali 60 Ente Urbano di mq 65 e 61 Ente Urbano di mq 70.

Per il mappale 60, dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984;
- Variazione del 05/01/2010 pratica VA0001214 - Bonifica identificativo catastale;

Per il mappale 61, dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali – Catasto Fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

, proprietario per 1/1

Descrizione

Comune di Cassano Valcuvia
Foglio 5 – mappale 60 sub. 504 graffato con 61 sub. 501 - Cat A/3 - classe 7 -vani 6,5 - rendita € 402,84
Via Cesare Battisti n. 6 Piano T-1–2 sup. catastale 114 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq
Dati derivanti da:
- Fusione del 20/11/2006 Pratica n. VA0261673 (n. 18572.1/2006)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati planimetria presentata il 20/11/2006)
- Atto del 11/06/2007 Pubbl. Uff. Candiloro Vito di Cuveglio (VA) – Compravendita;

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

Al piano terreno: altre proprietà, via Battisti, altre proprietà, cortile interno, altra proprietà;
Al primo piano: altra unità immobiliare (mapp. 60 sub. 2 – Bene 2), altra proprietà, prospetto su via Battisti, altre proprietà, prospetto su corte comune, altra unità immobiliare(Bene 2);
Al piano secondo (sottotetto): altre proprietà, prospetto su via Battisti, altre proprietà, prospetto su corte comune, altre proprietà.
Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 16/04/2026, si sono rilevate alcune difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/11/2006, consistenti nelle diverse altezze dei locali, nella posizione di alcune aperture e nella rappresentazione grafica e di utlizzo dei vari ambienti.
Si rimanda al successivo paragrafo 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale

1.2 – BENE 2 – Magazzino

Magazzino e ripostiglio (C/2) sito in Cassano Valcuvia via Trieste 4

Unità destinata a magazzino e ripostiglio sviluppata al primo piano in adiacenza ai locali residenziali

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

del bene 1.

L'accesso avviene unicamente attraverso l'unità residenziale (bene 1) tramite il balcone della stessa e pertanto tale unità risulta inscindibile da quella residenziale.

Quota e tipologia del diritto

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali – Catasto Fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

- proprietario per 1/1

Pignoramento

Intera proprietà a favore di

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'unità in oggetto risulta ricompresa nell'immobile identificato al Catasto Terreni di Cassano Valcuvia foglio 9, ai mappali 60 Ente Urbano di mq 65.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984;
- Variazione del 05/01/2010 pratica VA0001214 - Bonifica identificativo catastale.

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali – Catasto Fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

, proprietario per 1/1

Descrizione

Comune di Cassano Valcuvia

Foglio 5 – mappale 60 sub. 2 - Cat C/2 - classe 7 – 32 mq - rendita € 42,97

Via Trieste n. 40 Piano 1 sup. catastale 35 mq,

Dati derivanti da:

- Atto del 11/07/1954 Pubbl. Uff. – Donazione Voltura 5285/1998;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del 10/04/1998 – frazionamento per trasf. diritti ampliamento (n. B01460.1/1998);
- Atto del 20/05/1998 Pubbl. Uff. (– Compravendita Voltura 11520.3/1998;
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11/09/2004 – Voltura n. 12023.1/2005;
- Variazione del 08/06/2005 – Modifica identificativo (n. 11631.1/2005);
- Frazionamento del 14/07/2006 per trasferimento diritti pratica VA0166024;
- Variazione nel classamento del 17/07/2006 (n. VA0167183);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati planimetria presentata il 20/11/2006)
- Atto del 11/06/2007 Pubbl. Uff. Candiloro Vito di Cuveglio (VA) – Compravendita;

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:
Altra proprietà, altra proprietà e altra unità immobiliare (mapp. 60 504 – Bene 1), altra proprietà.
Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 16/04/2026, si sono rilevate alcune difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 14/07/2006, consistenti nelle diverse altezze dei locali.
Si rimanda al successivo paragrafo 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

BENI 1 e 2

Caratteristiche zona

L'immobile è sito nella zona centrale dell'abitato di Cassano Valcuvia, insediamento posto nelle vicinanze della Provinciale che collega Luino con Cittiglio.

Area urbanistica

L'edificio nel quale sono ricomprese le unità immobiliari in oggetto è sito in zona completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici

Cassano Valcuvia è collegata con Varese e Cittiglio per mezzo di linea autobus .

Servizi offerti dalla zona:

Nel comune non sono presenti istituti scolastici o sanitari, reperibili nei comuni vicini ad una distanza inferiore a 5 km.

3 - STATO DI POSSESSO

BENI 1 e 2

In data 24/03/2026 si è svolto il primo tentativo di accesso all'immobile e in data 16/04/2026 si è svolto il sopralluogo. L'accesso ai beni si è svolto alla presenza della sig.ra che ha dichiarato di occupare l'unità insieme al marito, al padre e alla sorella (ved. dichiarazione scritta del 05/08/2025 fornita nel corso del suddetto sopralluogo). Non risultano comunque titoli validi relativi all'occupazione dell'immobile e in data 06/03/2026 il Giudice emetteva Ordine di liberazione dell'immobile. Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

BENI 1 e 2

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

– Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 10/03/2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna reperita

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

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

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

4.2.1 Iscrizioni e annotazioni

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

Iscritta a Varese in data 16/06/2007 ai nn. 14808/3708 con atto Rep. Notaio del 11/06/2007, a favore di

gravante sulla piena proprietà delle seguenti unità individuate in Catasto Fabbricati, Comune di Cassano Valcuvia:

foglio 5 particella 60 sub. 504 A/3 6.5 vani via Battisti 6

foglio 5 particella 61 sub. 501 A/3 6.5 vani via Battisti 6

foglio 5 particella 60 sub. 2 C/2 32 mq via Trieste 40

contro

per la quota di 1/1 e come Debitore non datore di ipoteca

Importo Capitale € 100.000,00

Tasso interesse annuo 5,384%

Totale € 150.000,00

Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti

Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 02/09/2025 ai nn. 17167/12651 con atto giudiziario Rep. C/O TRIBUNALE DI VARESE del 19/08/2025, a favore di

gravante sulla piena proprietà degli immobili in Cassano Valcuvia individuati in Catasto Fabbricati foglio 5 particella 60 sub. 504 con 61 sub. 501 cat. A/3 6.5 vani, via Cesare Battisti 6 e particella 60 sub. 2

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

cat. C/2 32 mq Via Trieste 40, contro

proprietario per 1/1.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota è riportato:

"Il pignoramento viene trascritto solo nei confronti del Sig.

quale pieno proprietario dell'immobile. Alla Sig.ra è stato notificato l'atto in quanto soggetto intervenuto nel mutuo quale debitore non datore, senza essere proprietaria di alcuna quota dell'immobile oggetto di pignoramento. Il pignoramento viene trascritto per la somma di Euro 101.532,24 oltre gli ulteriori interessi legali dalla data della domanda giudiziale sino al saldo effettivo, oltre le spese della procedura di ingiunzione liquidate in Euro 2.500,00 per compensi professionali, Euro 406,50 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA ed oltre alle successive occorrende, fino al soddisfo. Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità riguardante i dati inseriti in nota."

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

BENI 1 e 2

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

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

5.4 Certificazione impianti

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 10/03/2026 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue.

BENE 1

6.1.1 Attuali proprietari

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

L'unità residenziale di cui alla particella 60 sub. 504 graffata alla 61 sub. 501, derivante dalle precedenti 60 sub. 3 e 61 sub. 1, risulta attualmente intestata a proprietario per 1/1 in forza del seguente atto:

- **Atto Notarile Pubblico di compravendita del 11/06/2007** rep. del **trascritto a Varese il 16/06/2007 ai nn.** la proprietà dell'unità In Catasto Fabbricati di Cassano Valcuvia, foglio 5 particella 60 sub. 504 e 61 sub. 501 pervenivano a proprietario per 1/1, dalla precedente proprietaria proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

6.1.2 Precedenti proprietari

La proprietà oggetto di perizia, oggi contrassegnata con la particella 60 sub. 504 graffata alla 61 sub. 501 derivata dalla soppressione delle precedenti 60 sub. 3 e 61 sub. 1, è pervenuta alla precedente proprietaric a seguito dei seguenti atti:

- Per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 20/05/1998 n° di rep. Notaio **trascritto a Varese il 18/06/1998 ai nn.** da

- Per la quota di 1/2 con atto di donazione del 28/10/2004 n° di rep. Notaio **trascritto a Varese il 05/11/2004 ai nn.** da

BENE 2

6.2.1 Attuali proprietari

L'unità contrassegnata con la particella 60 sub. 2, derivante dalla precedente 60 sub. 501, risulta attualmente intestata in Catasto Fabbricati di Cassano Valcuvia a proprietario per 1/1 in forza del seguente atto:

- Atto Notarile Pubblico di compravendita del 11/06/2007 rep. del Notaio , **trascritto a Varese il 16/06/2007 ai nn. :** la proprietà dell'unità In Catasto Fabbricati di Cassano Valcuvia, foglio 5 particella 60 sub. 2 perveniva a proprietario per 1/1, dai precedenti proprietari proprietaria per 1/9 in regime di separazione dei beni, proprietaria per 6/9,), proprietaria

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

per 1/9 in regime di separazione dei beni,

, proprietaria per 1/9.

6.2.2 Precedenti proprietari

La proprietà di cui al Bene 2, oggi contrassegnata con la particella 60 sub. 2 derivata dalla soppressione della precedente 60 sub. 501, è pervenuta alle precedenti proprietarie a seguito dei seguenti atti:

- Atto Amministrativo (Certificato di denunciata successione) del 09/09/2005 n° 1/408. Ufficio del Registro di Luino **trascritto a Varese il 09/09/2006 ai nn.** in morte di (avvenuta in data 11/09/2004)

- Atto notarile pubblico (Accettazione tacita di eredità di) del 11/09/2006 n° di rep. del Notaio **trascritto a Varese il 25/09/2006 ai nn.**

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

BENI 1 e 2

7.1- Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Cassano Valcuvia si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto della presente procedura è posto all'interno del Perimetro del Nucleo di antica formazione – Centro Storico Ambientale di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T. RO.1). Dalla Tav. R/2 P.d.R. Nucleo Storico si rileva che l'edificio è compreso in categoria C, ove gli interventi ammessi sono quelli di "Ristrutturazione" (art. 12.6).

7.2- Pratiche edilizie

Con PEC in data 03/03/2026 veniva inoltrata al Comune di Cassano Valcuvia richiesta di accesso agli atti. In data 06/03/2026 il Comune inviava la documentazione relativa alla pratica edilizia DIA n 6/98 presentata in data 23/07/1998, prot. 1857, unica pratica reperita dagli Uffici. Dall'esame della documentazione trasmessa, si è rilevato trattarsi di un intervento manutentivo riguardante parte del primo piano dell'edificio. Nella tavola grafica allegata alla pratica risulta rappresentato il primo piano del fabbricato che oltre agli ambienti interessati dalla presente perizia ricomprendeva altri ambienti oggi non più facenti parte delle due unità immobiliari oggetto di stima e di altra proprietà.

7.3 Conformità edilizia

7.3.1 BENE 1 – Unità abitativa part. 60 sub. 504 unita alla 61 sub. 501

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 16/04/2026 e i grafici allegati all'unica pratica edilizia fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano Valcuvia, si rileva

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

che l'originaria unità abitativa posta al piano primo è stata frazionata con creazione di appartamento su tre piani (bene 1), magazzino (bene 2) ed altra unità di terzi.
Per tale frazionamento non sono stati reperiti titoli autorizzativi così come non risulta alcun documento autorizzativo per la creazione dell'unità immobiliare residenziale sviluppata oltre che al piano primo anche al piano terra e con ambienti anche al piano secondo – sottotetto dei quali non sono certificate le caratteristiche di abitabilità .

7.3.2 BENE 2 – Magazzino e ripostiglio part. 60 sub. 2

I locali costituenti il magazzino (bene 2), riportati nei grafici forniti dal Comune, erano parte di una più ampia unità abitativa, parte della quale risulta oggi di altra proprietà. Tali ambienti erano presumibilmente locali di abitazione seppur non risulti alcuna indicazione nel grafico della DIA 6/98.

7.3.3 Verifica conformità

Da quanto sopra esposto, appare evidente la presenza di interventi di frazionamento, cambi di utilizzo degli ambienti ed opere di manutenzione straordinaria con chiusura di vani di collegamento fra i vari ambienti che hanno portato alla creazione di nuove unità. Tali opere avrebbero dovuto essere oggetto di adeguate pratiche edilizie a carico dei proprietari degli immobili. Considerata la mancanza di documentazione comprovante l'adempimento di tali procedure fra quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene indispensabile il ricorso alla richiesta di sanatoria di quanto non assentito con eventuale recupero ai fini abitativi del sottotetto (presumibilmente non autorizzato), in osservanza delle relative norme urbanistiche ed edilizie, precisando che tale attività potrà essere più difficoltosa in considerazione delle diverse proprietà delle unità che costituivano l'originaria unità immobiliare.

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, e considerata anche la maggior complessità della situazione derivante dalla presenza di diverse proprietà, la sottoscritta sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione e delle risultanze dei rilievi eseguiti, per quanto riguarda le difformità sopra descritte evidenzia la necessità di immediato confronto con l'amministrazione comunale al fine di verificare la fattibilità e le modalità di predisposizione di pratica di sanatoria.
In merito alle somme necessarie per le sanatorie e la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi eventualmente non sanabili, la sottoscritta, valutata la situazione, ritiene

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

necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le presenti valutazioni sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate relativamente a pratiche, contributi concessori ed eventuali sanzioni in € 8.500,00. Si ribadisce che dette somme risultano puramente indicative in base a quanto sopra argomentato.

7.4 Conformità catastale

7.4.1 BENE 1

Alla data del sopralluogo (16/04/2026), come già riportato al precedente paragrafo 1.1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/11/2006.
Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 700,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 BENE 2

Da quanto si è potuto visionare in sede di sopralluogo, eseguito in data 16/04/2026, il fabbricato indicato in planimetria è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 14/07/2006, ad eccezione delle altezze dei locali indicate, ovviamente dovendo tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.
Secondo quanto previsto dalla Circolare n.2/2010 del 09.07.2010 della Direzione dell'Agenzia delle Entrate in attuazione del DL 31.05.2010 n. 78, viste le differenze riscontrate in sede di sopralluogo, non risulta necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale. Infatti al punto e) della suddetta circolare relativo a "*Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione*" si legge "*L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita.*
Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne di altezza sopra indicate che non variano la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1 - Appartamento BENE 1

8.1.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto è inserita nella porzione del corpo di fabbrica a tre piani fuori terra posto fra la via Cesare Battisti e la corte interna con accesso tramite androne coperto dalla via Trieste.

L'edificio, di vecchia costruzione, ha struttura portante in muratura e pietrame, solette in laterizio e c.a., copertura in legno a due falde con perlinatura interna nei locali in sottotetto.

Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato, il balcone è in cemento armato intonacato con parapetto in ferro.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili:

- Soffitti: intonacati e tinteggiati; con perlinatura in legno quelli del sottotetto; soffitto a volta in mattoni a vista nel ripostiglio del piano terreno;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate; con rivestimento ceramico nei bagni e zona cottura;
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica al piano terreno e nel sottotetto e tipo palladiana al primo piano.
- Infissi esterni in legno con vetro semplice senza elementi oscuranti; con inferriate protettive per quelli del piano terreno;
- Porte interne: in legno con specchiatura a vetro;
- Porta d'ingresso in ferro quella sulla corte interna, in legno quella su via Battisti;
- Scala interna con pedate e alzate ricoperte da piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia – certificazioni non reperite;
- Impianto riscaldamento e ACS: impianto con stufa a pellet al primo piano con corpi scaldanti quali caloriferi e/o termoconvettori nei vari locali. Boiler per produzione acqua calda sanitaria posto nel bene 2. Certificazioni non reperite.

Stato di conservazione del bene: sufficiente

8.1.2 Consistenza

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

Si precisa che il piano sottotetto, nel quale al momento del sopralluogo erano presenti locali con caratteristiche di vani abitabili, non essendo gli stessi oggetto di permessi comunali in tal senso, viene considerato in via cautelativa con coefficiente pari al 50%.

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424112e80fb12092930

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Terra	residenziale	Sup. lorda di pavimento	43,95	100%	43,95
primo	residenziale	Sup. lorda di pavimento	44,30	100%	44,30
	balcone	Sup. lorda di pavimento	4,00	30%	1,20
secondo sottotetto	residenziale	Sup. lorda di pavimento	47,20	50%	23,60
			TOTALE		**113,05**

8.2 BENE 2

8.2.1 -Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto, attualmente destinata a magazzino, è inserita nella porzione del corpo di fabbrica a tre piani fuori terra posto fra la via Cesare Battisti e la corte interna con ingresso tramite androne coperto dalla via Trieste. E' posta al primo piano e l'accesso alla stessa avviene unicamente tramite il balcone dell'unità del Bene 1.

L'edificio, di vecchia costruzione, ha struttura portante in muratura e pietrame, solette in laterizio e c.a., copertura in legno a due falde con struttura, listelli e tegole a vista nei locali interessati.

Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi rilevabili facendo presente che gli ambienti risultavano completamente occupati da materiali vari con difficoltà di rilevazione:

- Soffitti: tetto con struttura in legno e tegole a vista;
- Pareti interne: intonaco rustico;
- Pavimenti interni: rustico
- Porta d'ingresso in ferro e vetro;
- Impianto elettrico: illuminazione non presente – certificazioni non reperite;

è presente una apparecchio scaldaacqua presumibilmente a servizio dell'unità di cui al Bene 1.

Stato di conservazione del bene: pessimo

8.2.2 Consistenza

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

Il conteggio viene riepilogato nella seguente tabella:

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Primo	deposito	Sup. lorda di pavimento	36,00	25%	9,00
			TOTALE		**9,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

9.1 - Criterio di stima

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

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

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

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

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

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

- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

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

Parametri ed indici mercantili

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici unifamiliari/autonomi;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Mansarda e prezzo superficie principale = 0,50;

Comparabili

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

Campione dei dati immobiliari

Nel mese di novembre sono stati effettuati accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. Appartamento autonomo - 4 vani compravenduto in data 29/08/2025 al prezzo di 26.500,00 €, ubicato nel comune di Ferrera (VA), Piazza IV Novembre n. 3, al piano terra dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 1 mapp. 703 sub. 1 con una superficie di mq 78,05 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 4,20, Superficie Esterna Esclusiva di mq 7,00, Superficie Magazzino di mq 24,85. Ultimo intervento edilizio 1984.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424112e80fb12092930

Comparabile B. Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 23/05/2025 al prezzo di 25.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano Valcuvia (VA), Via Piave n. 1, al piano terra dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 5 mapp. 1634 sub. 501 con una superficie di mq 57,20 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Soffitta di mq 21,05, Superficie Cantina di mq 14,75, Superficie Mansarda di mq 36,45. Ultimo intervento edilizio 2025.

Comparabile C. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 30/09/2025 al prezzo di 53.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano Valcuvia (VA), Via Castello n. 2, al piano n 2 dello stabile costruito nel 1900 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 5 mapp. 1624 sub. 5 con una superficie di mq 76,90 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 9,60. Ultimo intervento edilizio 1997.



(ubicazione comparabili)

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

Superficie Soffitta (SOF): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai pianti interrati, seminterrati o piani terra.
Superficie Esterna Esclusiva (COR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare fosse anche all'intero edificio.
Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
Superficie Mansarda (MAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del sottotetto abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.
Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

9.1.2 Determinazione del valore

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

Prezzo e Caratteristiche	***A***	***B***	***C***	***S***
Prezzo PRZ (€)	*26.500,00*	*25.000,00*	*53.000,00*	*?*
Data DAT	*29/08/2025*	*23/05/2025*	*30/09/2025*	*11/05/2026*
Sup. Principale SUP (mq)	*78,05*	*57,20*	*76,90*	*88,25*
Superficie Soffitta SOF (mq)	*0,00*	*21,05*	*0,00*	*0,00*
Superficie Balcone BAL (mq)	*4,20*	*0,00*	*9,60*	*4,00*
Superficie Cantina CAN (mq)	*0,00*	*14,75*	*0,00*	*0,00*

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

Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	*7,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Superficie Magazzino MAG (mq)	*24,85*	*0,00*	*0,00*	*36,00*
Superficie Mansarda MAS (mq)	*0,00*	*36,45*	*0,00*	*47,20*
Livello Piano LIV (n)	*0*	*0*	*2*	*0*
Servizio SER (n)	*1*	*2*	*1*	*2*

Analisi dei prezzi marginali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (*pLIV* espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (*l*):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (*pLIV* espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (*l*), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l/(1+l) \cdot PRZ$$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

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

P. Marginali	***A***	***B***	***C***
pDATA [€/mese]	*-44,17*	*-41,67*	*-88,33*
pSUP [€/mq]	*296,30*	*296,30*	*296,30*
pSOF [€/mq]	*74,07*	*74,07*	*74,07*
pBAL [€/mq]	*88,89*	*88,89*	*88,89*
pCAN [€/mq]	*74,07*	*74,07*	*74,07*
pCOR [€/mq]	*29,63*	*29,63*	*29,63*
pMAG [€/mq]	*74,07*	*74,07*	*74,07*
pMAS [€/mq]	*148,15*	*148,15*	*148,15*
pLIV [€/n]	*530,00*	*500,00*	*1.039,22*
pSER [€/n]	*9.666,67*	*9.666,67*	*9.666,67*

Tabella di valutazione

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

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

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

Aggiustamenti	***A***	***B***	***C***
DATA [€]	*397,50*	*500,00*	*706,67*
SUP [€]	*3.022,22*	*9.200,00*	*3.362,96*
SOF [€]	*0,00*	*-1.559,26*	*0,00*
BAL [€]	*-17,78*	*355,56*	*-497,78*
CAN [€]	*0,00*	*-1.092,59*	*0,00*
COR [€]	*-207,41*	*0,00*	*0,00*
MAG [€]	*825,93*	*2.666,67*	*2.666,67*
MAS [€]	*6.992,59*	*1.592,59*	*6.992,59*
LIV [€]	*0,00*	*0,00*	*-2.078,43*
SER [€]	*9.666,67*	*0,00*	*9.666,67*

TOT (PRZ) [€]	*47.179,72*	*36.662,96*	*73.819,35*

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

Distribuzione dei prezzi corretti

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

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

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

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

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 11/05/2026:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € \ 52.554,01$$

Arrotondabile ad € 53.000,00

Destinazione	***Superficie Commerciale lorda circa***	***Valore Complessivo***
Residenziale	122,00	€ 53.000,00
TOTALE		€ 53.000,00
Valore bene		€ 53.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)		€ 53.000,00
Valore complessivo quota pignorata		**€ 53.000,00**

9.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle necessarie regolarizzazioni catastali ed urbanistiche e/o riduzioni in pristino già descritte, dell'assenza di garanzia per vizi e per eventuali altri costi imprevisti, al valore determinato si ritiene di dover applicare le seguenti decurtazioni:

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424112e80fb12092930

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 2.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e/o costi di riduzione in pristino – valore indicativo	€ 9.200,00
Pendenze Condominiali	€ ----------
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 11.850,00

9.1.4 Prezzo base d'asta

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

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	**€ 41.150,00**
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	**€ 41.150,00**

CONCLUSIONI

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

Si consiglia pertanto, prima di procedere all'acquisto del bene, di eseguire per tramite di un proprio tecnico abilitato, con verifiche presso l'amministrazione comunale, al fine di riscontrare alla data

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930

della manifestazione di interesse l'effettiva situazione anche alla luce di eventuali intervenute modifiche normative e/o regolamentari.

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 15 maggio 2026

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



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato
geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-2024

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

TEGOVA The European Group of Valuers' Associations

RECOGNISED REV Claudia Caravati REV/IT/CNGeGL/2030/16 EUROPEAN VALUER

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f389017684241 2e80fb12092930

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – PGT stralcio cartografia e norme
- Allegato C2 – Pratica Edilizia 6/1998
- Allegato D – Ricerche APE
- Allegato E1 – 1998-06-18 NT 7979-5199 Compravendita
- Allegato E2 - 2004-11-05 NT 26769-16203 Donazione accettata
- Allegato E3 - 2006-09-09 NT 21553-13117 Successione
- Allegato E4 - 2006-09-25 NT 22776-13645 Accettazione eredita
- Allegato E5 - 2007-06-11 Atto Compravendita Trascrizione 14807/8813
- Allegato E6 - 2007-06-11 Atto Compravendita Trascrizione 14806/8812
- Allegato E7 - 2007-06-16 NI 14808-3708 Ipoteca volontaria
- Allegato E8 - 2007-06-16 NT 14806-8812 Compravendita
- Allegato E9 - 2007-06-16 NT 14807-8813 Compravendita
- Allegato E10 - 2025-09-02 NT 17167-12651 Pignoramento
- Allegato G – Comparabili
- Allegato H – Verbale sopralluogo

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424412e80fb12092930