

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Procuratrice di [REDACTED]  
a sua volta mandataria di [REDACTED]

contro:

[REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **102/2023**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Abitazione in Varese**

**Esperto alla stima:** geom. Giuseppe Ribera  
**Email:** info@studioribera.it  
**Pec:** giuseppe.ribera@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese – 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]  
**Dati Catastali:** Sezione VA, foglio 11, particella 5130, sub 4

### 2. Possesso

**Bene:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese - 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo nella disponibilità dei proprietari

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

**Bene:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese – 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese - 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditore Procedente:** FIRE [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese - 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese - 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese - 21100  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Varese**  
**Lotto 001**  
via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese - 21100

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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo in fabbricato residenziale in Varese, zona semicentrale di Varese.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile[A/2] sita in via Delle Medaglie d'Oro n. 9 – Varese-21100**

Unità immobiliare posta al piano primo, monolocale, composta da un vano soggiorno/camera, cucina, disimpegno bagno.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] r [REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] nat' [REDACTED] - Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**Descrizione:**

**Comune di Varese**

**Abitazione di tipo civile: Sezione VA Foglio 11, Mappale 5130 sub 4 - Categoria A/2, - classe 3, consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 37 mq - rendita € 170,43 - via Delle Medaglie d'Oro n. 9 - piano: 1.**

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 5/12/2013 Pratica n. VA0202005 in atti dal



05/12/2013 Variazione di toponomastica (n. 65288.1/2013)  
- Variazione d'ufficio del 12/09/1997 del 12/09/1997 in atti dal 28/11/1997  
Esatta identificazione catastale (n 13583.1/1997)

Scheda catastale in data 22 giugno 1984 n. 859/3

**Coerenze:**

Appartamento di cui alla scheda 859/4, appartamento di cui alla scheda 859/2, terrazzo comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo 30 gennaio 2024 l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22 giugno 1984 presentata per esatta identificazione catastale.

Unità immobiliare posta in fabbricato descritto a Catasto Terreni con il mappale 5130 Foglio Logico 9, Ente Urbano della superficie di m<sup>2</sup> 745.

*(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22 giugno 1984; visura catastale; estratto di mappa; il tutto estratto dallo scrivente in data 02 dicembre 2023)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona appena semicentrale della città, quartiere residenziale e direzionale urbano di Varese di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo misto, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie urbane che transitano nelle immediate vicinanze, nonché delle due stazioni ferroviarie cittadine.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali e di servizi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 30 gennaio 2024 ad ore 11,30 a seguito di contatti telefonici tenuti dal custode giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 allegato sotto "B".



Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato con possibilità di utilizzo dei proprietari.

- Motivo per il quale non è stata svolta alcuna indagine presso Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28 dicembre 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 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 **Iscritta a Varese in data 27 maggio 2010 ai numeri 9921/2301**, atto del 25 maggio 2010 repertorio 31252/25423 a rogito Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate, a favore di "██████████" con sede in Desio codice fiscale 01181770155 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
 Importo capitale € 60.000,00  
 Importo complessivo € 120.000,00  
 Tasso interesse annuo 3%  
 Durata anni 10.  
 A margine della nota sono presenti annotazioni riferite alle pat-  
 tuizioni del mutuo come da titolo.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18 maggio 2023 repertorio 1540 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese il 5 luglio 2023 ai numeri 13871/9779** promosso da "██████████" con sede in Conegliano codice fiscale ██████████ contro gli esecutati signori ██████████ e ██████████ per il diritto di proprietà di un mezzo ciascuno ed quindi dell'intero, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.



Pignoramento eseguito per la somma di euro 55.347,79 come riportato al quadro D della nota.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 2 dicembre 2023)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

**Spese scadute:** come comunicate in data 5 marzo 2024 dall'Amministratore per totali € 6.952,00. Il preventivo dello scorso anno prevedeva una spesa complessiva di € 977,00 e per anno 2022 di € 781,17. Da cui risultano spese non pagate nell'ultimo biennio di € 1.758,17.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Mimosa dott. Franco Alemanni la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore dott. Franco Alemanni il 5 marzo 2024 come segue:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie circa € 900,00.
- Per l'esercizio 2023 non è ancora stato presentato il rendiconto spese e il relativo riparto consuntivo. Conseguentemente anche il preventivo per l'esercizio in corso.
- Il preventivo dello scorso anno prevedeva una spesa complessiva di € 977,00.
- L'estratto conto alla data odierna riporta una posizione debitoria di € 6.952,00.
- Nell'anno 2020 è stato eseguito pignoramento presso INPS su pensione signora [REDACTED] per una posizione debitoria di € 8.219,70.
- Si sono recuperati da pignoramento INPS per gli anni 2020/2021/2022/2023 importi complessivi di € 4.730,82.
- E' presente una situazione debitoria di altro condomino per un importo di circa € 2.300,00 che spero possa risolversi a breve.
- E' stata approvata posa nuovo portone ingresso (quota a carico [REDACTED] di € 82,93) per il momento sospesa.
- Il condominio non ha regolamento contrattuale.

Successivamente in data 15 marzo l'Amministratore ha trasmesso il seguente messaggio.

A integrazione della documentazione inviata allego rendiconto spese e riparto



consuntivo esercizio anno 2022. La spesa di competenza del condomino [REDACTED] è stato di € 781,17.

Da lettura della documentazione trasmessa si evince che la competenza millesimale sulle parti comuni condominiali è di 17/1000.

(all. D: mail di richiesta all'amministrazione, risposte ricevute)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Documento non presente agli atti

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 2 dicembre 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati signori [REDACTED] e [REDACTED], in atto in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate in data 7 maggio 2023 repertorio n. 7990/5961 da [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] **trascritto a Varese in data 10 maggio 2003 ai numeri 10491/6516.**

In atto si legge quanto segue: "in Comune di Varese, a parte del fabbricato sito in via Medaglie d'Oro numero 9, un appartamento composto da un locale con angolo cottura oltre servizio al piano primo, così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione VA Foglio 11 mappale 5130 subalterno 4, via Medaglie d'Oro n. 9, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 1,5, Rendita Catastale euro 170,43. Confini: appartamento di cui alla scheda 859/4, appartamento di cui alla scheda 859/2, terrazzo comune. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'ingresso da via Medaglie d'Oro, le scale, i pianerottoli, il lastrico solare al primo piano con lucernari assoggettati a diritto di luce ed aria a favore della proprietà sottostante, nonché l'aria coperta e scoperta del fabbricato censita al Catasto Terreni del detto comune col mappale 8005



di Are 4 e centiare 40. Quanto dedotto in contratto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, noto alla parte acquirente e di gradimento della stessa, con tutte le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso. La parte acquirente inoltre dichiara di ben conoscere: - ed accettare tutti i patti e condizioni riportati e/o richiamati nell'atto ricevuto dal notaio Adolfo Brighina di Varese in data 3 maggio 1996 repertorio numero 20810/5544, di cui infra, che qui si intendono interamente trascritti; la composizione e la destinazione dei vani compravenduti, nonché l'efficienza e la regolarità degli impianti, che vengono dichiarati dalla parte venditrice a norma di legge. Prezzo Convenuto € 37.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità Immobiliare sono riportati i sopra descritti patti.

Si rimanda al titolo allegato sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Carmelo Candore e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al sig. ██████████ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto dalla società ██████████ con sede in Varese con atto di compravendita in data 3 maggio 1996 repertorio 20810 del Notaio dott. Brighina Adolfo di Varese **trascritto a Varese il 22 maggio 1996 ai numeri 7122/4680**. Nel quadro D della nota si legge: *"E' stata compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti, impianti e servizi comuni condominiali, tali per legge ed in particolare sull'ingresso da vie Medaglie d'Oro, le scale, i pianerottoli,, il lastrico solare al primo piano con lucernari assoggettati a diritto di luce ed aria a favore della proprietà sottostante, il tutto come risulterà dal Regolamento e relativa tabella millesimale che verranno predisposti a cura della società venditrice e che la parte acquirente si è obbligata ad osservare. Le parti hanno fatto espresso ed integrale riferimento per tutti i patti contenuti e/o richiamati nell'atto autenticato dal notaio Riccardo Morganti di Luino in data 21 dicembre 1981, repertorio numero 79819, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 18 gennaio 1982 ai numeri 650/523"*.

(all. F: nota di trascrizione del titolo estratta dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese in data 3 gennaio 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.



Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1° settembre 1967, presumibilmente nel periodo compreso tra le due guerre mondiali.

Come da dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 riportate negli atti di acquisto, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G.N. 4801/1981 interno 101 rilasciata in data 22 febbraio 1982 per la sistemazione di fabbricato commerciale-residenziale, per la quale in data 6 novembre 1984 è stata rilasciata variante come da istanza e progetto presentato il 20 maggio 1984;
- Concessione in data 4 dicembre 1985 n. 14022/1985;
- Concessione Edilizia P.G.N. 13935/1982 interno 183 rilasciata in data 29 settembre 1983 per l'ampliamento e la ristrutturazione di fabbricato in via Medaglie d'Oro n. 9;
- Concessione Edilizia in sanatoria P.G.N. 8278/1986 C/1293 in data 16 dicembre 1986 (dalla visione dei grafici di progetto risulta che trattasi di pratica edilizia non riferibile all'unità in oggetto in quanto riguarda il piano sottotetto).

In data 18 luglio 2012 l'Amministratore del Condominio "Mimosa" ha presentato la richiesta del Certificato di Agibilità per la quale è intercorsa corrispondenza tra l'ufficio ed il professionista incaricato una fitta corrispondenza. Agli atti del fascicolo il decreto non risulta essere stato rilasciato; tuttavia la documentazione presentata ed agli atti potrebbe anche far configurare il maturato silenzio assenso.

*(allegati sotto G: Concessione Edilizia 4801/1981 interno 101; Concessione edilizia 13935/1982 interno 183 con parte del grafico di progetto; Concessione in sanatoria 8278/1986 C/1293; richiesta del certificato di agibilità)*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### **Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (29 gennaio 2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente al titolo edilizio interno 103 di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risultano azionati in Ambito NAF nuclei di antica formazione – tessuto storico della città, definito come la parte edificata del territorio comunale ove gli insediamenti, anche se di dimensioni minime, siano risultati riconoscibili cartograficamente all'epoca del Nistri (1934). Le categorie di intervento ammesse per gli edifici compresi nel NAF sono: a. interventi previsti dall'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005 commi 1 lettere a) b) c) con titolo abilitativo diretto; b) interventi previsti dall'art. 27 della Legge Regionale 12/2005 comma 1 lettera d) con espresso divieto di demolizione e ricostruzione (parziale e/o totale); titolo abilitativo diretto previa presentazione di un Progetto di inserimento, di cui all'articolo 19 (per le sole opere interne non è richiesto).



### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di originaria non recente costruzione ma oggetto di intervento di ristrutturazione avvenuto negli anni 1982-1983.

Zona appena semicentrale della città, in fregio a strada di intenso traffico dalla quale è possibile raggiungere l'autostrada, oppure nel senso opposto le stazioni ed i comuni con i valichi di confine con la Svizzera; quartiere residenziale e direzionale urbano di Varese di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo curato, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, posta nelle vicinanze di piazza Repubblica.

All'unità in oggetto si accede dal civico 9 di via delle Medaglie d'Oro, salita scala interna che conduce ad ampio terrazzo verso interno, pavimentato con quadrotti di cemento con ghiaietto dal quale si accede a sei unità simili di tipologia monolocale.

L'unità in oggetto è stata oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione di esistente fabbricato avvenuta negli anni 1982/1983, con materiali e finiture di normale qualità, è posta al piano primo e si compone di unico locale, con cucinotto, bagno con antibagno. Si rileva nel fronte verso il balcone, oltre alla porta di ingresso vi è una finestra a tra ante e altra apertura tipo Velux nella copertura.

Presenta porta di ingresso di legno, finestra in legno con doppi vetri e avvolgibile in pvc, pavimento in ceramica, bagno con doccia, wc, bidet e lavabo rivestito con piastrelle di ceramica.

Vi sono impianti idrico ed elettrico sottotraccia, gas metano e caldaia per riscaldamento autonomo nella cucina.

Si è rilevata la presenza di una crepa con andamento diagonale in una parete in confine con adiacente unità e nel plafone vistose tracce nella tinteggiatura causate da presumibili infiltrazioni di acqua piovana.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 37,00 circa.

Altezza interna metri 2.74.

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in uno stato di manutenzione che necessita di interventi alla crepa nella muratura e verifiche nel plafone interno con nuova tinteggiatura.

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



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitti, rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica. Ubicazione: bagno condizione: normali
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle di ceramica Condizioni: normali
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: finestra a battente in legno con doppi vetri; condizioni: normali Protezione: tapparelle in pvc condizioni: normali
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: in legno a battente condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno. condizioni: normali
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Tipologia: autonomo – con caldaia nella cucina Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo con elementi radianti condizioni: normali Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco tinteggiato
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Accesso da strada
<i>Portone di ingresso:</i>	Cancello metallico che immette in atrio
<i>Portineria</i>	Non presente



Ascensore (impianto): Non presente

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	37,00	100%	37,00
<b>TOTALE</b>		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

\*\*\*\*\*

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

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.



Il possibile valore viene ridotto del 10% considerato lo stato dell'unità con crepa in una parete e per lo stato del plafone per le infiltrazioni di acqua piovana. In precedenza avvenute.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili di Camera di Commercio di Varese riporta per unità abitabili in buono stato in zona centro di Varese valori da € 900,00 a € 1.450,00 a m<sup>2</sup>;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023 per abitazioni civile in zona B2 di Varese riporta valori da € 1.050,00 a € 1.450,00 a m<sup>2</sup>.

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, 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 un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Allo scopo si precisa che la valutazione deve però considerare la specifica tipologia dell'unità in oggetto, monolocale, tipologia richiesta dal mercato immobiliare in quanto in genere viene acquistato per utilizzi temporanei oppure per la messa a reddito.

Da ricerche nel mercato immobiliare locale sono risultati tentativi di vendita in zona Bosto di monolocale al prezzo di € 1.535,00 a m<sup>2</sup> e di altro in via Ravasi al prezzo di € 1.631,00 a m<sup>2</sup>.

Considerata l'ubicazione, la tipologia costruttiva e le finiture presenti risulterebbe attribuibile prezzo medio di € 1.600,00 a m<sup>2</sup> che come prima indicato viene ridotto del 10%. Si attribuisce pertanto valore di € 1.450,00 a m<sup>2</sup>, che peraltro, considerata la tipologia, di fatto è il maggiore di quelli pubblicati.



**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile – monolocale [A2]	37,00	€ 1.450,00	€ 53.650,00
<b>TOTALE</b>	<b>37,00</b>	<b>€ 1.450,00</b>	<b>€ 53.650,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.650,00
Valore corpo	€ 53.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.650,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione	37,00	€ 1.450,00	<b>€ 53.650,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2.682,50
Riduzione del 0% 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 di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 1.758,17
Relative alle gestioni anni 2022 e 2023	



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.209,33  
**Arrot. € 49.000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,00%, pertanto:

€ 0,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 49.000,00**

Nel seguito si riportano quattro foto di esterni, quattro di interni, una del muro con crepa e una del plafone con vistosi segni di infiltrazioni di acqua.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Varese, 20 marzo 2023

Geom. Giuseppe Ribera



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22 giugno 1984; visura catastale; estratto di mappa; il tutto estratto dallo scrivente in data 02 dicembre 2023

**Allegato B** Verbale di sopralluogo

**Allegato C** ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 2 dicembre 2023

**Allegato D** mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta

**Allegato E** atto di provenienza e nota di trascrizione del titolo estratta dallo scrivente

**Allegato F** nota di trascrizione dell'acquisto del dante causa

**Allegato G** Concessione Edilizia 4801/1981 interno 101; Concessione edilizia 13935/1982 interno 183 con parte del grafico di progetto; Concessione in sanatoria 8278/1986 C/1293; richiesta del certificato di agibilità

Invio perizia alle parti





