

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. E. **197/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisabetta Chiodini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 2**  
**Abitazione in Varese (VA)**

**Esperto alla stima:** Arch. Ida Capuano  
**Email:** ida.capuano@libero.it  
**Pec:** ida.capuano@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maria Virginia Staurengi, 28– Varese (VA) - 21100

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione A/2

**Dati Catastali:** Sezione Urbana VA, foglio **11**, particella **7236 sub 20**, Piano 6 - S1

**Categoria:** Abitazione A/2

**Dati Catastali:** Sezione Urbana VA, foglio **11**, particella **7236 sub 27**, Piano S1

### 2. Possesso

**Bene:** Via Maria Virginia Staurengi, 28– Varese (VA) - 21100

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Possesso:** al momento del sopralluogo abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare

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

**Bene:** Via Maria Virginia Staurengi, 28– Varese (VA) - 21100

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maria Virginia Staurengi, 28– Varese (VA) - 21100

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** INTESA SANPAOLO S.p.A. c.f. 00799960158 e P.IVA 10810700152 con sede legale in Torino

**Creditori Iscritti:** alla data della stesura della relazione di stima **non risultano**

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Maria Virginia Staurengi, 28– Varese (VA) - 21100

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non rilevate

**Beni in Varese(VA)**  
**Lotto 2**  
**Via Maria Virginia Staurengi, 28**

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

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale – appartamento – posta al sesto piano di un condominio, una cantina e un box posti al piano interrato, inserito in un edificio risalente al 1963 circa, e formato complessivamente da otto livelli, il tutto in una zona centrale di Varese (VA).

#### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione [A/2] sita in Via Maria Virginia Staurengi, 28 in Varese (VA)**

Abitazione distribuita su un unico livello al sesto piano di un condominio in zona centrale a Varese. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno, un grande salotto e due stanze da letto, uno studio, una sala e un grande terrazzo oltre ad una piccola cantina e al box singolo al piano interrato del condominio e parti comuni. Epoca di costruzione 1963 circa.

Destinazioni d'uso rilevate conformi al momento del sopralluogo dell'abitazione, si rileva la parziale conformità urbanistica con gli strumenti urbanistici vigenti e la parziale conformità catastale dell'intero immobile, sono state rilevate lievi difformità sanabili in toto.

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

██████████ ██████████, titolare della proprietà per la quota 1/2 (visura catastale allegata), c.f. ██████████ e ██████████  
 ██████████, titolare della proprietà per la quota 1/2 (visura catastale allegata), c.f. ██████████.

**Pignoramento:** ciascuno per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 a favore di **INTESA SANPAOLO SPA** con sede in Torino, c.f. 00799960158.

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

##### **intestazione:**

██████████ - titolare della proprietà per la quota 1/2 e ██████████  
 ██████████ - titolare della proprietà per la quota 1/2.

#### **Descrizione:**

##### **Comune di Varese (VA)**

**Unità immobiliare: Sezione Urbana VA Fg. 11, Mapp. 7236 sub 20 Cat A/2, - classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale 158 mq Totale aree escluse scoperte 143 mq - rendita € 1.007,09 – Via Maria Virginia Staurengi,**

28 – piano: 6 - S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 23/01/2015 protocollo n. VA0021548 in atti dal 23/01/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.15590.1/2015)
- VARIAZIONE del 03/01/2013 protocollo n. VA0000434 in atti dal 03/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.165.1/2013)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/1975 in atti dal 07/04/1990 (n. 3070/1975)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'appartamento in contorno:**

unità immobiliare mappale 7236 sub 21 ed enti comuni, prospetto su Via Staurenghi, prospetto su Via Cesare Battisti e prospetto su enti comuni;

**coerenze della della cantina in contorno:**

cantina annessa all'appartamento al mappale 7236 sub 21, corridoio comune e cantine annesse agli appartamenti numeri 7236 sub 8, 15,7. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (10/09/2021) l'immobile in oggetto con annessa cantina e box singolo - è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/06/1965 presentata per dichiarazione.

*(All. B: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28/02/2020)*

**Comune di Varese (VA)**

**Unità immobiliare: Sezione Urbana VA Fg. 11, Mapp. 7236 sub 27 Cat C/6, -** classe 10, consistenza 14 mq, superficie catastale Totale 14 mq - rendita € 79,53 – Via Maria Virginia Staurenghi, 28 – piano: S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 03/01/2013 protocollo n. VA0000497 in atti dal 03/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.177.1/2013)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'autorimessa in contorno:**

enti comuni, autorimessa al mappale 7236 sub 28, ente comune e autorimessa al mappale 7236 sub 27. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (10/09/2021) l'immobile in oggetto - è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09/06/1965 presentata per dichiarazione.

*(All. B: ultime scheda catastale in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28/02/2020)*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

Zona centrale del Comune di Varese (VA), l'immobile è posizionato in un'area ben collegata per i mezzi privati e servita da trasporti pubblici.

Varese è una città di dimensione media, sono presenti servizi pubblici di varie dimensioni, uffici pubblici, esercizi commerciali di varie dimensioni, scuole di ogni ordine e grado, risulta ben collegata con mezzi di trasporto pubblico (treni e autotrasporti locali ed extraurbani).

### Area urbanistica:

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

### Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti pubblici ottimi.

### Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali, uffici, parcheggi, scuole e altro.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 10 settembre 2021 alle ore 15,30 a seguito di contatti intercorsi con i debitori tramite il custode giudiziario all'uopo nominato.

Al sopralluogo hanno partecipato: tutti i debitori, ██████████, ██████████ e ██████████ ██████████, un dipendente del Custode Giudiziario IVGV di Varese – ██████████, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, rilievo a vista degli impianti e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "E".

Al momento del sopralluogo il beni esecutato risulta occupato dai debitori.

*(all. E: Verbale ispezioni peritali;)*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28/02/2020 per nominativo con estrazione di elenco note e relativo sviluppo di ciò che l'Esperto ha ritenuto necessario per espletare l'incarico, 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, allegato parte integrante della presente relazione di stima elenco sintetico delle formalità (all. C).

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultati agli atti del Comune di Varese.

## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non risultano.

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

## 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** nessuna
- ✓ **Ipoteca Volontaria:** Concessione a garanzia di apertura di credito **Iscritta a Varese in data 02/07/2009. ai nn. 12118/2676**, atto del 01/07/2009 rep.40627/19643 a rogito Notaio Brighina Adolfo di Varese, a favore di "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino c.f. 00799960158 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:
  - quale Debitore Ipotecario, per quota di 1/1 relativa unità negoziale n. 2
  - Importo capitale € 720.000,00
  - Importo complessivo € 1.440.000,00
  - Tasso interesse annuo 4,22%
  - Durata anni 1 anno 15 giorni.
  - A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.
- ✓ **Ipoteca legale:** nessuna

## 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/08/2019 rep. 2742 **trascritto a Varese il 24/09/2019 ai nn. 16946/11608** promosso da "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino c.f. 00799960158, contro gli esecutati GIACCARI LILIANA per il diritto di proprietà per la quota 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1, [REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, come correttamente identificati catastalmente nell'atto di pignoramento.
 

Pignoramento eseguito per la somma di euro 596.905,20, come riportato nell'atto di pignoramento dello Studio Legale Verrengia di Busto Arsizio agli atti del fascicolo di causa.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto unico**

**Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio arch. Livia Caglioti - livia.caglioti@libero.it - 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, al 27/01/2021, come segue:

- pendenze relative all'anno 2021-2021: gestione ordinaria Euro 3.181,00
- pendenze relative all'anno 2019/2020: Euro 0,00
- pendenze relative all'anno 2020/2021: totale preventivo Euro 3.181,00
- non vi sono altri condomini morosi
- spese medie condominiali annue circa Euro 6.384,93
- millesimi complessivi di proprietà 70,30
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali mancanti
- non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, cui si rimanda.  
(all. 11, 12, 13, 14: mail di risposta ricevuta: situazione condominiale, regolamento di condominio)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'abitazione è accessibile.

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

Non risultano.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non risulta.

**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.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione di parte dei titoli di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28/02/2020 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 ai signori [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ e a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ relativamente al corpo A in forza dell'atto pubblico istrumento del 21/03/1975 Rep. 66567, rogante il Notaio G. Bortoluzzi registrato a Varese il 08/04/1975 al n. 528

(n.3070.1/1975).

Si rimanda alla lettura integrale del titolo di provenienza allegato sotto la lettera D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. C, C1: ispezione ipotecaria – conservatoria immobiliare)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ relativamente al corpo A in forza dell'atto pubblico istrumento del 21/03/1975 Rep. 66567, rogante il Notaio G. Bortoluzzi registrato a Varese il 08/04/1975 al n. 528 (n.3070.1/1975), dalla società "Immobiliare GIBA . s.p.a." con sede in Milano in via San Vittore ,40.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Varese in data 18/02/2020 ricevuta risposta in data 20/02/2020, agli atti del Comune di Varese.

Quanto appreso presso gli Uffici preposti, si riporta quanto segue:

- P.E. n. 187/1963
- Autorizzazione edilizia del 12/04/1963
- Abitabilità rilasciata il 11/06/1965

Il fabbricato individuato fa parte di un condominio costruito nel 1963, quindi ante 1 settembre 1967.

L'appartamento è una costruzione ante 1967, durante l'accesso al bene pignorato è stata rilevata una lieve non conformità di distribuzione degli spazi interni, le modifiche in essere sono sanabili attraverso la presentazione di istanza edilizia e successivamente di docfa presso l'Agenzia del Territorio, dovrà essere versata la sanzione amministrativa pari a euro 1.000,00 oltre al compenso per il professionista che dovrà redigere la pratica edilizia ed in conseguenza aggiornare la pratica catastale per un totale di euro 2.000,00 compresi oneri di legge.

Importo complessivo pari a euro 3.000,00.

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (10/09/2021) l'immobile in oggetto risulta parzialmente conforme agli atti depositati presso il Comune di Varese.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito della costruzione; destinazione d'uso conforme a quanto dichiarato.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta in NAF – Tessuto Storico nuclei di antica formazione.

#### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un appartamento, disposto su un unico livello abitativo, piano sesto, oltre alla cantina al piano interrato e al box singolo; costruita nel 1963, da ristrutturare.

L'immobile sito in Via Maria Virginia Staurengghi civico 28 nel comune di Varese (VA), risulta inserito in una zona centrale di Varese, costituita prevalentemente da edifici



residenziali datati; i servizi della zona sono di ottimo livello; il sistema di collegamenti viario è buono.

L'abitazione è composta da un ingresso, uno studio, una stanza da letto singola e una doppia, due bagni, cucina, un ampio soggiorno e sala pranzo, ripostiglio e un grande terrazzo, oltre alla cantina posta al piano interrato e al box singolo.

Tutti i locali sono aerati in modo naturale.

I pavimenti presenti (ceramica, moquet e parquet) si presentano in sufficiente/buono stato di conservazione.

I serramenti si presentano in legno con vetro singolo e tapparelle in legno; i serramenti in legno si presentano in sufficiente stato di conservazione dovranno essere sostituiti poiché hanno una scarsa tenuta; le murature interne sono rifinite con intonaco al civile e imbiancate sono in condizioni buone; le porte interne ad anta apribile in legno e vetro o solo in legno sono coeve all'epoca di costruzione, sono in condizioni buone e complete di tutte le maniglie.

I bagni risultano in condizioni di conservazione buono e completo di tutti i sanitari, rubinetterie e accessori vari, necessitano comunque di essere ristrutturati completamente.

Gli impianti risultano a vista funzionanti e completi di tutti gli accessori, necessitano una ristrutturazione completa.

L'appartamento presenta nel complesso una distribuzione degli spazi funzionale.

L'androne comune è pavimentato in marmo ed il condominio ha una portineria disponibile per la locazione, è in buone condizioni di conservazione.

La cantina è munita di impianto elettrico, e vi si accede sia tramite le scale condominiali che tramite l'ascensore.

H. interna del piano primo è di 2,70 mt. circa.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda residenziale di mq 143 circa complessivamente.

Superficie lorda complessiva di circa mq 160,00 compreso aree scoperte e cantina.

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

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in un sufficiente/buono stato di conservazione, necessita di manutenzione, costruita nel 1963, trattasi di una costruzione tipo telaio in c.a.

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

*Plafoni (componente edilizia):* Rasati al civile e tinteggiati

*Pareti (interne):* intonacate al civile e tinteggiate

*Rivestimento (componente edilizia):* Ubicazione: bagni e cucina  
condizione: sufficiente

*Pavim. Interna* materiale: ceramica, moquet e parquet  
Condizioni: buone

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro singolo; condizioni: sufficienti – da sostituire protezione: tapparelle in legno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte in legno e legno/vetro. condizioni: buone – datate
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: serramento di legno di sicurezza condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo Bticino o similare condizioni: a semplice vista "funzionante", se ne consiglia tuttavia la verifica prima dell'uso Certificazioni: assente
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazione: assente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: con caldaia a gas Certificazioni: assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto a gas centralizzato con caloriferi muniti di valvola termostatica condizioni: a vista funzionante Certificazioni: assenti
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	intonaco condizioni: sufficiente/buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Rivestimento in intonaco al civile completo, pavimentazione in marmo. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta in ferro non di sicurezza condizioni: buona
<i>Portineria</i>	<u>Presente, in disponibilità di locazione</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>sufficiente</u>
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	<u>buono</u>

\*\*\*\*

**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 dalla 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:

**CORPO A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	135,33 mq	100%	135,33 mq
cantina	Sup. lorda di pavimento	3 mq	25%	2,25 mq
Terrazzi	Sup. lorda di pavimento	30 mq	30%	21 mq
Box singolo	Sup. lorda di pavimento	14 mq	100%	A corpo
<b>TOTALE</b>		<b>182,33</b>		<b>158,58</b> <b>Arrotondata 160,00</b>

\*\*\*\*\*

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'età della costruzione, 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.

**8.2 Fonti di informazione:**

ζ Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2020 – sezione tutela del Mercato della Camera di Commercio di Varese
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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:

**8.3 Valutazione corpi: Lotto unico**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Corpo A	160 mq	900,00 €/mq	€ 144.000,00
box	A corpo	€ 18.000,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 162.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 162.000,00
Valore corpo	€ 162.000,00
Valore accessori	€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e <b>quota 1/2 di A</b>	€ 81.000,00

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>
<b>A</b>	Abitazione e box	160 mq A corpo	€ 162.000,00	<b>€ 81.000,00</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 5% 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:	- € 8.100,00
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
Pendenze Condominiali:	- € 3.181,00
pendenze relative all'anno 2015 - gestione ordinaria Euro 5.968,36;	- € 11.803,81
pendenze relative all'anno 2016 - rate scadute al 21.07.16: prima, seconda e terza per un totale di Euro 5.835,45	- € 11.803,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore se nominato nel frattempo o in condomini stessi 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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 147.719,00
	<b><u>Arrot. € 150.000,00</u></b>

La sottoscritta 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 20%, pertanto:	€ 0,00
--	--------

<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b><u>€ 150.000,00</u></b>
---	----------------------------















Quanto sopra la sottoscritta 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, 14 novembre 2021

l'Esperto  
Arch. Ida Capuano











**Allegati parte integrante della Relazione di stima:**

-  A Documentazione\_Fotografica\_EI\_197\_2019 LOTTO2
-  B Ispezione catastale\_compressed
-  C Ispezione Ipotecaria\_compressed
-  C1 Ispezione Ipotecaria\_compressed
-  D Atto di provenienza Rep n 66567- 1975\_compressed
-  E Verbale operazioni peritali 197\_2020
-  F INQUADRAMENTO URBANISTICO EI 197\_2019 Lotto 2
-  G1 Estremi P.E 1963\_Via Staurengi, 28\_compressed
-  G2 PRATICA EDILIZIA Via Staurengi Varese-compresso
-  H Quotazioni immobiliari Varese
-  I1 ESTRATTO CONDOMINIALE DEBITORI
-  I2 posizione DEBITORE
-  I3 conv ord 28 10 20\_compressed
-  I4 regolamento contrattuale Battisti

**Invio perizia alle parti**

-  Libero Mail\_Posta Trasmissione Relazione di stima LOTTO 2 EI 197\_2019 TRIBUNALE DI VARESE Avv VERRENGIA 14/11/2021 22:17
-  Libero Mail\_Posta Trasmissione Relazione di stima LOTTO 2 EI 197\_2019 TRIBUNALE DI VARESE DEBITORI 14/11/2021 22:13

**Comunicazioni**

-  CONSEGNA\_Richiesta certificato di agib...l. n. 197\_2019 del TRIBUNALE DI VARESE 18/02/2020
-  Contatti Comune Varese SUE 18/02/2020
-  https\_webmail.archiworldpec.it\_layout...=SU5CT1guSW52aWF0YQ==&msgid=628&body... 18/02/2020
-  Libero Mail\_Avv e GIVG EI 197\_2019 TRIBUNALE DI VARESE - Volpe Andrea \_ 2 04/10/2020
-  Libero Mail\_Posta Richiesta informazio...ti Via Staurengi, 28 in Varese Stampa 17/01/2021
-  Libero Mail\_Posta Via Staurengi,28 Ufficio Edilizia 15/09/2020
-  PEC Richiesta accesso atti Comune Varese 18/02/2020
-  Richiesta accesso immobile a Varese EI 197\_2019 18/02/2020
-  Richiesta informazioni CONDOMINIO BATTISTI-signed 17/01/2021
-  Richiesta informazioni Edilizia Privata Comune di Varese EI 197-2019-signed 18/02/2020