
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.
20/2022

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 Postumia 19 – Varese – 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 12, particella 2929, sub 503

2. Possesso

Bene: via Postumia 19 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati con i loro figli.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Postumia 19 – Varese – 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Postumia 19 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Creditore Procedente: ██████████
Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esecutati

Bene: via Postumia 19 – Varese – 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Postumia 19 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Postumia 19 – Varese - 21100
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Varese
Lotto 001
 via Postumia 19 – 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 di fabbricato in Varese via Postumia 19, zona distaccata dal centro città.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Postumia 19 – Varese- 21100

Unità immobiliare posta al piano primo,
 Composta, come da planimetria catastale, da pianerottolo, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere.

Quota e tipologia del diritto:

- ██████████ titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ██████████ - C.F. ██████████ nata in ██████████
- ██████████ titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni con ██████████ - C.F. ██████████ nato in ██████████ il ██████████

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Aquì SPV srl

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ nata in ██████████ – Piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ nato in ██████████ – Piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Varese

Abitazione di tipo economico: Sezione Urbana VA Foglio 12 Mappale 2929 sub 503 - Categoria A/3, - classe 4, consistenza vani 5,0 – superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq - rendita € 581,01 – via Postumia n. 19 piano: 1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 14/09/2010 pratica n. VA0270316 in atti dal 14/09/2010 Variazione di classamento (n. 19435.1/2010)
- Frazionamento e fusione del 02/10/2009. Pratica n. VA0306647 in atti dal



02/10/2009. Frazionamento e fusione (n. 47084.1/2009)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

vano scala comune di cui al mappale 2929/501, appartamento di cui al mappale 2929/506, prospetto su area graffiata al fabbricato mappale 2929, mappale 2217, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo in data 30 settembre 2022 l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti di Catasto Fabbricati dal 2 ottobre 2009, presentata per fusione e frazionamento di quanto già censito con i mappali 2929 dal subalterno 1 al subalterno 8, ambo compresi, e successiva variazione nel classamento in data 14 settembre 2010.

(All. A ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati del 02/10/2009 estratta dallo scrivente in data 22 agosto 2022; visura catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni; estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città, nel cui ambito sono presenti fabbricati con abitazioni di non recente costruzione e di tipologia popolare, zona dalla quale è possibile raggiungere altre vicine parti della città ben collegate con il sistema di trasporto pubblico cittadino.

Area urbanistica:

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

A discreta distanza sono presenti strade nelle quali passano mezzi per il trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Da via Postumia è possibile raggiungere strade con la presenza di servizi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 30 settembre 2022 ad ore 16.30 a seguito di contatti telefonici del custode giudiziario con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza della signora [REDACTED], 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 occupato dagli esecutati con i loro figli minorenni, come dalla stessa esecutata dichiarato.

- Non è stata svolta alcuna indagine presso Agenzia delle Entrate in



quanto abitazione occupata dai proprietari esegutati.

(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 esegutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 22 agosto 2022 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 Fondiario **Iscritta a Varese in data 28 marzo 2011 ai numeri 5381/1301**, atto del 4 marzo 2011 repertorio 284504/14502 a rogito Notaio dott. Vito Pinto di Varese, a favore di "[REDACTED]". "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esegutati.
Importo capitale € 105.000,00
Importo complessivo € 189.000,00
Tasso interesse annuo 3,1%
Durata anni 30.
A margine della nota sono presenti annotazioni riferite alle pat-
tuizioni del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 5 gennaio 2022 repertorio 2964 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il 18 febbraio 2022 ai numeri 3053/2132** promosso da "[REDACTED]" con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04954010262 contro gli esegutati signori [REDACTED] e [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 109.112,19 come riportato nel trascritto titolo.

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 22.08.2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Unità immobiliare posta in fabbricato di cortile di originaria vecchia costruzione per il quale non vi è amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla

Attestazione Prestazione Energetica:

All'atto di acquisto stipulato in data 4 marzo 2011 è stato allegato attestato di Certificazione Energetica protocollo 12133-000774 del 22 ottobre 2009 depositato al comune di Varese il 26 ottobre 2009 dal quale risulta essere stata attribuita classe G.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Unità in fabbricato che non è condominio, nel quale però sono presenti parti comuni, quali ad esempio la corte e la scala, che ragionevolmente dovranno essere considerate per loro corretta gestione.

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 22 agosto 2022 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 separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Vito Pinto di Varese in data 4 marzo 2011 repertorio 284503/14501 da [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] trascritto a Varese in data 28 marzo 2011 ai numeri 5380/3159.

In atto si legge quanto segue: "Appartamento adibito a civile abitazione sito in Comune Amministrativo e Censuario di Varese, al piano primo di via Postumia n. 19; composto da: soggiorno, disimpegni, cucina, due camere e bagno; confinante con: vano scala comune di cui al mappale 2929/501, appartamento di cui al mappale 2929/505 e prospetto su area annessa



all'unità immobiliare di cui al mappale 2929/502 da due lati. Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del detto comune di Varese alla Sez. VA; Foglio 12; con Mappale 2929 sub. 503; via Postumia n. 19; piano 1; cat. A/3; cl. 4; vani 5; R.C. Euro 581,01; esattamente corrispondente alla planimetria allegata alla denuncia presentata all'U.T.E. di Varese il giorno 2 ottobre 2009 e registrata al protocollo VA0306647, in variazione per frazionamento e fusione di quanto già censito con i mappali 2929 dal subalterno 1 al subalterno 8, ambo compresi e successiva variazione nel classamento in data 14 settembre 2010 protocolla VA0270316. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 e sue successive modificazioni, la parte alienante, quale esatta intestataria della Ditta catastale dell'immobile succitato conferma e garantisce, con piena presa d'atto della parte acquirente, - la conformità della planimetria catastale con i dati di identificazione dell'immobile - la conformità sia dei dati catastali sia della planimetria all'effettivo stato di fatto dell'immobile medesimo. La vendita è stata effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, dipendenze, pertinenze relative, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come si possiede dalla parte venditrice e con la quota proporzionale sulle parti del fabbricato che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il regolamento di condominio, integralmente in ogni sua parte senza sollevare eccezione alcuna, obbligandosi per sé, suoi eredi e/o aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservarlo ed a farlo osservare, in particolare per quanto concerne la determinazione delle parti condominiali, le tabelle millesimali, le limitazioni alla destinazione delle singole porzioni del fabbricato per usi contrari all'igiene, al decoro, alla quiete ed alla morale del condominio. Prezzo Convenuto € 90.000,00.

Si evidenzia che la planimetria catastale ed elaborato planimetrico riportano anche parte di pianerottolo antistante l'entrata, senza alcuna indicazione quale parte comune, che però non risulta descritta nell'atto di compravendita.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, in sintesi è riportato quanto enunciato nell'atto stesso.

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

(all. D: copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o A [REDACTED] ed [REDACTED] la quota di un mezzo ciascuna dell'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione registrata a Varese il 19 luglio 2006 al numero 826/2006 trascritta a Varese il 20 settembre 2006 ai numeri 22410/13456.
- o Accettazione tacita di eredità trascritta in data 13 ottobre 2010 ai nu-



meri 18375/11244, dipendente da atto in data 21 settembre 2010 repertorio n. 41431/5532 del Notaio dott.ssa [REDACTED]. A favore i [REDACTED] ed [REDACTED] ed a carico di [REDACTED].

- o Al sig. [REDACTED] l'intera piena proprietà era pervenuta per atto di divisione del 23 settembre 1986 repertorio n. 47162 del dott. [REDACTED], trascritto a Varese il 30 settembre 1986 ai numeri 11296/8410, dalla comproprietà con [REDACTED] e [REDACTED]. Beni loro pervenuti per successione di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] denuncia n. 90 volume 448 e di [REDACTED] deceduto il 10 settembre 1966 denuncia n. 88 volume 498.

(all. E: note di trascrizione estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese in data 27 ottobre 2022 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. Come da documentazione rinvenuta presumibilmente anno 1850.

Successivamente, come da atto di acquisto, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia in data 21 ottobre 1982 protocollo n. 19760/1981/420 per sistemazione di porzione del fabbricato;
- Licenza edilizia in data 18 aprile 1986 Protocollo n. 612/86/11428 per lavori di manutenzione straordinaria.

In data 14 febbraio 2011 protocollo 0009491 la signora [REDACTED] ha presentato al comune di Varese richiesta del certificato di agibilità per opere interne ai soli subalterni 503, 504 e 502 alla quale risultano essere stati allegati:

- certificati di rispondenza relativo agli impianti elettrici;
- dichiarazione di idoneità statica;
- dichiarazione di esonero prevenzione incendi;
- dichiarazione opere allacciamento fognario;
- planimetrie catastali delle unità sub. 502 (piano terra), 503 (piano primo), 504 (piani secondo e sottotetto).

Agli atti del comune non risulta essere stata rilasciata l'inerente certificazione per cui l'agibilità è da intendersi attestata per silenzio assenso da parte del comune di Varese.

(Allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione edilizia 19760/1981/420 in data 21 ottobre 1981, autorizzazione edilizia 612/86/11428 in data 18 aprile 1986 con parte del grafico di progetto; richiesta del certificato di agibilità in data 14 febbraio 2011).



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo 30 settembre 2022 l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra per i seguenti motivi.

Le due sopradescritte pratiche edilizie sono anche quelle indicate ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche nell'atto di compravendita. Dall'esame delle stesse è risultato che il grafico della pratica 19760/1981/420 è riferito a lavori da eseguire in unità al piano secondo (correzione da primo a secondo) di consistenza diversa da quella dell'unità in oggetto. Il grafico della pratica 612/86/11428 del 18 aprile 1986 riporta unità simile all'esistente però con indicazione di piano secondo, e con alcune difformità interne rispetto all'unità sub. 503. La richiesta di agibilità è stata presentata per le unità sub. 502, 503 e 504, pertanto anche per l'unità in oggetto e come da loro consistenza.

Si ritiene sia opportuna la presentazione presso il comune di Varese di inerente sanatoria per corrispondenza grafica interna dell'unità e per corretta indicazione del piano. Si indica spesa complessiva, oblazione, diritti, compenso per il tecnico ed accessori, di € 3.000,00.

La planimetria catastale rappresenta l'unità in modo corretto.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risultano azionati in Ambito TUC-R2, Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione, che individua le parti del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari). All'interno del TUC-R2 il Piano delle Regole individua gli edifici rilevati nelle cartografie del Nistri del 1934 e 1953. Ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. La cartografia rappresenta il fabbricato in oggetto con contorno rosso, pertanto ricadente in questa specifica fattispecie.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di vecchia costruzione agli atti dichiarato costruito nel 1850.

Zona periferica della città, dalla quale è possibile raggiungere viale Belforte ovvero viale Valganna, zone densamente abitate con la presenza di servizi ed attività.

Al fabbricato ove è posta l'unità in oggetto si accede da peduncolo stradale che si diparte da via Postumia che immette in cortile sul quale lo stesso si affaccia. L'unità è posta al primo piano e si raggiunge salita una scala che si diparte da vano comune posto al piano terra che conduce al soprastante pianerottolo dal quale si entra nell'ingresso che immette nella cucina, nel bagno, al soggiorno ed a disimpegno dal quale si accede a due



camere.

Unità che presenta quali finiture, porta di ingresso in legno, porte interne in legno con specchiature di vetro stampato, finestre in legno con doppi vetri e persiane in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con vasca, wc, lavandino, bidet, attacchi per lavatrice. Impianti elettrico, idraulico e termico sottotraccia nei muri, caldaia per riscaldamento ed acqua calda sanitaria nella cucina, radiatori metallici.

Superfici interne dei singoli ambienti:

ingresso m² 6,19; cucina m² 11,40; bagno m² 6,65; soggiorno m² 15,30; disimpegno m² 5,98; camera 1 m² 10,90, camera 2 m² 15,03.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 93,00 circa.

Altezza interna metri 2,73.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di tale epoca.

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.

Plafoni (componente edilizia): Intonacati e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica
Ubicazione: bagno
condizione: buone

Pavim. Interna Piastrelle di ceramica.
Condizioni: buone

Infissi esterni: Finestre in legno con doppi vetri
condizioni: buone
protezione: persiane in legno
condizioni: buone

Infissi interni: In legno con specchiature per vetri
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: Portoncino di legno
condizioni: buone

*Impianti:
Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia
Certificazioni non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto): Non presente



Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nella cucina
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonoma con caldaia a gas metano in cucina
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

TV:

Citofono (impianto) Non presente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Originario intonaco
condizioni: non buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Cortile ed atrio di accesso alla scala

Portone di ingresso: Legno con vetro
condizioni: normali

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Cortile di sola terra

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	93,00	100%	93,00
TOTALE		93,00		93,00

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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1° semestre 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio che riporta valori per appartamenti in Varese zona Belforte Valganna da € 600,00 a € 800,00 a m²
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022 che per zona D10, ove insiste l'unità pignorata, per abitazioni civili stato conservativo normale riporta valori da € 1.050,00 a € 1.500 a m²
 - Da ricerche nel mercato immobiliare locale sono risultate proposte di vendita per appartamenti trilocali con richieste nell'ordine di € 900,00 – 1.200,00 a m²

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.

All'unità pignorata, considerata la vetustà del fabbricato, la mancanza di autorimessa ma anche di posto auto esclusivo nella corte, l'accesso non semplice da stretto peduncolo stradale che si diparte da via Postumia, la distanza per raggiungere attività commerciali e di servizio, si attribuisce valore di € 900,00 a m²

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00
TOTALE	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.700,00
Valore corpo	€ 83.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00

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

8.4 Adeguamenti e 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:

- € 4.185,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia a carico



dell'acquirente – indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali	- € 0,00

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:	€ 76.515,00
	Arrot. € 77.000,00

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:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 77.000,00**

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.

Nel seguito tre foto di esterni del fabbricato, del cortile, e quattro foto di interni dell'unità.

Con osservanza
Varese, 28 gennaio 2023

I'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima scheda catastale in atti a Catasto Fabbricati del 02/10/2009 estratta dallo scrivente in data 22 agosto 2022; visura catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni; estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo

Allegato C Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 22.08.2022

Allegato D Copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato E Note di trascrizione estratte dallo scrivente

Allegato F Istanza accesso atti edilizi, autorizzazione edilizia 19760/1981/420 in data 21 ottobre 1981, autorizzazione edilizia 612/86/11428 in data 18 aprile 1986 con parte del grafico di progetto; richiesta del certificato di agibilità in data 14 febbraio 2011.

Invio perizia alle parti

