

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. 19/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottorssa Flaminia D'Angelo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Abitazione in Clivio via Eolo n. 1 Varese**

**Esperto alla stima:** CTU Roberta Binda architetto  
**Email:** archiroy@libero.it  
**Pec:** roberta.binda@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A4]

**Dati Catastali:** foglio 4 , particella 290 , sub 8 , piano T

### 2. Possesso

**Bene:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo risulta libero.

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

**Bene:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Clivio**  
**Lotto 001**  
 Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)

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 terra in fabbricato residenziale in Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va) .

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile[A/4] sita in Via Eolo n. 1 21050 Clivio (Va)**

Unità immobiliare posta al piano terreno con accesso da corte comune, composta da due locali, un bagno e un balcone. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ( non presente l'elaborato planimetrico).

#### Quota e tipologia del diritto:

- , proprietà per 1/1 in separazione dei beni.

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### Descrizione:

**Comune di Clivio**

**Abitazione di tipo civile: Fg.4 Mapp. 290 sub 8 - Cat A/4, - classe 6, consistenza vani 2,5 – sup. catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq - rendita € 77,47 – via Eolo n. 1 piano: T.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 08.01.1990 Pratica n. 199818 in atti dal 04.06.2001 Diversa distribuzione degli spazi interni -ist.94278/01 n. 3.1/1990.
- Variazione del 27/01/1988 pratica n. 199756 in atti dal 04.06.2001 Frazionamento per trasferimento di diritti ist. n. 94278/01-94305/01 n. 2.1/1988.
  - Atto del 09.10.2007 Pubblico Ufficiale Candore Carmelo sede Arcisate -va- repertorio n. 23037 – Compravendita nota presentata con modello unico n. 14233.1/2007 reparto PI di Varese in atti dal 16.10.2007.
  - Atto del 10.03.1999 Pubblico Ufficiale Bortoluzzi sede Varese repertorio n. 68043 Ur sede Varese registrazione volume 1 n. 738 registrato in data 26.03.1999 Compravendita voltura n. 7177.1/1999 pratica n. 336591 in atti



- dal 15.09.2001.
- Variazione del 27/01/1988 pratica n. 199756 in atti dal 04.06.2001 Frazionamento per trasferimento di diritti ist. n. 94278/01-94305/01 n. 2.1/1988.
  - Variazione del 25.06.1985 Pratica n. 199686 in atti dal 04.06.2001 Frazionamento e fusione ist. 94278/01 – 94305/01 n. 16.1/1985.
  - Scrittura privata del 28.06.1985 pubblico ufficiale Barbara Leo sede Busto Arsizio -Va- Repertorio n. 5372 Ur sede Busto Arsizio -Va- registrazione Volume2 n. 2000 registrato in data 11.07.1985 Istanza n. 94278/01 – 94305/01 Voltura 27.1/1985 – pratica n. 199725 in atti dal 04.06.2001.
  - Variazione del 25.06.1985 pratica n. 199686 in atti dal 04.06.2001 Frazionamento e fusione -ist 94278/01 – 94305/01 n. 16.1/1985.

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

A nord-ovest altra proprietà; nord-est strada via San Materno; sud-est altra proprietà; sud-ovest corte interna comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (06.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/01/1990 tranne una parete in cartongesso posta nel locale camera; nei locali l'altezza è di mt. 2,91 (riportato in scheda mt. 3,00) , il bagno risulta avere un'altezza di mt. 2,25 .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Il paese di Clivio è situato nella provincia di Varese, nella regione della Lombardia. Si tratta di un piccolo paese caratterizzato da un ambiente tranquillo e circondato da una natura rigogliosa.

Le principali caratteristiche di Clivio sono la presenza di diversi edifici storici, tra cui la chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista e il castello Medici.

Per quanto riguarda i mezzi di trasporto che servono Clivio, il paese è raggiungibile principalmente in auto tramite la strada provinciale SP18. Per chi preferisce utilizzare i mezzi pubblici, è possibile raggiungere Clivio con i bus di linea che collegano il paese con le città limitrofe.

L'immobile si trova vicino alla Chiesa di San Pietro e Paolo, un edificio sacro di origine romanica, con elementi architettonici risalenti al XII secolo. Si tratta di un luogo di culto di grande importanza per la comunità locale, e il suo campanile si erge maestoso nel panorama circostante.

Nei pressi della chiesa si trovano tipiche case in pietra e panoramici sentieri che si inerpicano sulle colline circostanti, offrendo splendide viste sulla campagna circostante. Questa zona è ideale per chi ama passeggiare all'aria aperta e ammirare i paesaggi rurali della Lombardia.



**Area urbanistica:**

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

I principali collegamenti pubblici a Clivio includono:

- Autobus: Clivio è servita da diverse linee di autobus che collegano il paese con le città e i paesi limitrofi, tra cui Varese, Luino e Ponte Tresa.
- Treno: la stazione ferroviaria più vicina a Clivio è quella di Lavena Ponte Tresa, situata a circa 7 km di distanza. Da qui è possibile prendere treni per Varallo Pombia, Gallarate e Milano.

**Servizi offerti dalla zona:**

Discreta la presenza di servizi, piccole attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 6 maggio 2024 ad ore 15.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati da parte dell'incaricato Givg.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell' esecutato, la 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 "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente e al Givg.

**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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 15.04.2024 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 Atto notarile pubblico data 09.10.2007 notaio Candore Carmelo sede Arcisate, n. repertorio 23038/18300 reg.



gen. 24551, reg. gen. 5803 del 11.10.2007, a favore di " " con sede in . c.f. gra-  
vante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a cari-  
co dell' esecutato :

Importo totale euro 160.000,00

Tasso interesse annuo 4,36%

Durata anni 30.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17.01.2024 rep. 3931 trascritto a Varese il 14.02.2024 ai nn. Reg. gen. 2804, reg. part. 2027 promosso da " " con sede in . c.f. contro l' ese-  
cutato " " per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1 ,  
gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, corretta-  
mente identificato  
Il Precetto è stato notificato per la somma di euro 83.075,10 oltre  
interessi fino al saldo e spese, come riportato al quadro D della  
nota.

#### Altre trascrizioni:

**Atto notarile pubblico Compravendita** data 10.03.1999 repertorio 68043 reg. gen. 4723 reg. part. 2941 del 01.04.1999, notaio Bortoluzzi Tomaso sede Varese . Soggetti a favore : " " proprietà per 1/1 in  
separazione dei beni, Contro : " " proprietà per 1/2 in regime di comunione  
legale con " " soggetto 2 " " proprietà per la quota di 1/2  
comunione legale con " " Unità in Clivio via Eolo fg. 4 mapp.  
290 sub. 8.

PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO DI RINUNZIARE AD OGNI EVENTUALE DIRITTO DI IPOTECA LEGALE. PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO CHE QUANTO OGGETTO DI CONTRATTO E DI SUA LIBERA ED ESCLUSIVA PROPRIETA E IN SUA LIBERA DISPONIBILITA, IMMUNE DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E DA TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, FATTA ECCEZIONE UNICAMENTE PER: L'ISCRIZIONE PRESA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VARESE IN DATA 27 LUGLIO 1985 AI NN.7106/931 PER LIRE 27.000.000 A FAVORE DELLA " " CON SEDE IN MILANO E A CARICO DI ESSI SIGNORI " " A GARANZIA DI MUTUO DI LIRE 14.000.000 (QUATTORDICIMILIONI) CONCESSO CON ATTO 28 GIUGNO 1985 N. 5373/564 DI REP. DOTT.SSA BARBARA LEO, DEBITAMENTE REGISTRATO. IL RAPPRESENTANTE DEI SIGNORI " " HA DICHIARATO CHE IL MUTUO E STATO INTERAMENTE ESTINTO E SI E OBBLIGATO AD OTTENERE A TUTTA SUA CURA E SPESE LA CANCELLAZIONE; - IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VARESE CON NOTA 29 MAGGIO 1989 AI NUMERI 7470/1113 PER LIRE 3.752.003 A FAVORE DELLA " " CON SEDE IN ROMA, GRAVANTE UNICAMENTE SULLA QUOTA DI META DI COMPETENZA DI ESSO SIGNOR " " - PIGNORAMENTO TRASCRITTO A VARESE CON NOTA 23 APRILE 1993 AI NN. 5529/3742 A FAVORE DELLA " " CON SEDE IN ROMA E A CARICO DI ESSO SIGNOR " " CON RIFERIMENTO ALL'IPOTECA GIUDIZIALE E AL PIGNORAMENTO, ENTRAMBI A FAVORE DELLA " " IL RAPPRESENTANTE DEI VENDITORI HA DICHIARATO CHE IL DEBITO SOTTOSTANTE E STATO PRIMA D'ORA ESTINTO E SI E OBBLIGATO A SUA CURA E SPESE AD OTTENERE GLI ANNOTAMENTI DI CANCELLAZIONE DI ENTRAMBE LE FORMALITA. SALVO QUANTO SOPRA, PARTE VENDITRICE HA CONCESSO GARANZIA PER L'EVIZIONE. L'ATTO CONTIENE LE SEGUENTI E TESTUALI DICHIARAZIONI:"?



DICHIARAZIONE A'SENSI DELLA LEGGE N.47/1985: ESSI SIGNORI  
 NELLA QUALITÀ E VESTE DI CUI SOPRA, A'SENSI DELL'ART. 4 DELLA  
 LEGGE N.15/1968 E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 40 DELLA CITATA LEGGE N. 47/85,  
 PREVIA MIA AMMONIZIONE SULLA RESPONSABILITÀ PENALE CUI ANDREBBE  
 INCONTRO IN CASO DI DICHIARAZIONE MENDACE, DICHIARA CHE, IL FABBRICATO DI  
 CUI E PARTE QUANTO OGGETTO DI CONTRATTO, È STATO COSTRUITO ED ULTIMATO  
 IN DATA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967. LEGGE N.151/1975: ESSI SIGNORI  
 NELLA QUALITÀ E VESTE DI CUI SOPRA, DICHIARA CHE I  
 SIGNORI SONO CONIUGATI IN REGIME  
 DICOMUNIONE LEGALE DEI BENI; ESSA SIGNORA DICHIARA  
 ED ATTESTA DI ESSERE CONIUGATA IN SEPARAZIONE DEI BENI. LEGGE 26 GIUGNO  
 1990 N.165 - ART. 3 - COMMA 13 TER: ESSI SIGNORI NELLA  
 QUALITÀ E VESTE DI CUI SOPRA E PER QUANTO DI SUA CONOSCENZA, DA ME  
 AMMONITO SULLE RESPONSABILITÀ PENALI CUI ANDREBBE INCONTRO IN CASO DI  
 DICHIARAZIONI MENDACI, DICHIARA A'SENSI DELL'ART.4 DELLA LEGGE 4 GENNAIO  
 1968 N.15 E PER GLI EFFETTI DELL'ART.3 - COMMA 13 TER - DELLA LEGGE 26 GIUGNO  
 1990 N.165, CHE IL REDDITO FONDIARIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE  
 ATTO È STATO DICHIARATO NELL'ULTIMA DICHIARAZIONE DEI REDDITI PER LA  
 QUALE IL TERMINE DI PRESENTAZIONE È SCADUTO ALLA DATA ODIERNA".

Come riportato nel quadro D.

**Atto notarile pubblico Compravendita** data 09.10.2007 repertorio  
 23037/18299 reg. gen. 24550 reg. part. 14233 del 11.10.2007, notaio  
 Candore Carmelo sede Arcisate -va- A favore  
 per il diritto di nuda  
 proprietà per quota di 1/1 Soggetti contro  
 proprietà per 1/1 in  
 separazione dei beni, Unità in Clivio via Eolo fg. 4 mapp. 290 sub. 8.

È STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ  
 SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E  
 SEGUENTI DEL CODICE CIVILE.

Come riportato nel quadro D.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Avvertenze ulteriori:**

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

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore -se presente- 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.





o Situazione intestatari dal 10.03.1999

proprietà per 1/1 in separazione dei beni, Atto del 10.03.1999 Pubblico Ufficiale Bortoluzzi sede Varese repertorio n. 68043 Ur sede Varese registrazione volume 1 n. 738 registrato in data 26.03.1999 Compravendita voltura n. 7177.1/1999 pratica n. 336591 in atti dal 15.09.2001.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Clivio in data 17 aprile 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, anteriormente al 1 settembre 1967, come segue da riporto dell'Ufficio competente del Comune (allegato):

In riferimento alla richiesta di accesso atti di natura edilizia depositata agli atti comunali in data 17.04.2024 prot. 1802 non sono state individuate pratiche edilizie ad esso inerenti presso l'archivio a disposizione dell'Ufficio Scrivente.

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (06.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 04.01.1990 tranne la messa in opera di un tavolato in cartongesso che nel locale camera perpendicolare alla parete della cucina crea un disimpegno tra camera e bagno.

La rimozione del tavolato in cartongesso che divide la camera dal corridoio dell'unità abitativa (non presente in planimetria catastale).

L'intervento è finalizzato a ripristinare la conformità della scheda catastale originale, consentendo così di ottenere una camera matrimoniale come originariamente previsto.

Descrizione dell'Intervento:

Fasi di Lavoro:

1. Preparazione dell'Area di Lavoro:
  - Protezione delle superfici adiacenti
2. Demolizione del Tavolato in Cartongesso:
  - Taglio del cartongesso lungo i bordi per evitare danni alle pareti adiacenti.
  - Smontaggio delle lastre di cartongesso e della struttura metallica di supporto
  - Smaltimento dei materiali di risulta secondo le normative vigenti
3. Pulizia dell'Area:
  - Rimozione dei detriti e pulizia accurata dell'area di intervento

Costo dell'Intervento:

- Demolizione Tavolato in Cartongesso completo dei punti sopra:  
€ 300,00



Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Clivio, risultano azzonati in Ambito Tessuto storico.

L'edificio oggetto di perizia è indicato in classe C. Piano di Governo del Territorio  
PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE



### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato posto nel centro storico del paese vicino alla Chiesa SS. Pietro e Paolo.

Zona alta del paese , caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato prospiciente anche su via San Materno (camera e bagno) , ha accesso da via Eolo n. 1 attraverso un porticato che conduce ad una corte comune , si compone di due piani fuori terra sulla via Eolo n. 1 e tre piani fuori terra più un sottotetto da via San Materno.

L'unità in oggetto, ristrutturata qualche anno fa all'interno, è posta al piano terra con doppio affaccio, a nord-est su strada via San Materno finestra del bagno e porta finestra camera da letto , a sud-ovest su corte interna comune attraverso la finestra della cucina e la porta d'ingresso.

E' risultata composta al momento del sopralluogo da una cucina/soggiorno un disimpegno che conduce alla camera da letto (priva di porta) con balcone e un bagno posto a quota inferiore (un gradino) completo di doccia, w.c., bidet , lavello attacco lavatrice, risulta avere soffitto h. circa 2,25 in legno piano con travatura a vista. La pavimentazione risulta resinata , le pareti presentano piastrelle successivamente resinata. Elementi radianti sono presenti in tutti i locali. La caldaia è posta in cucina collocata in nicchia.

H. interna mt. 2,91 circa , bagno h.2,25 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 45,80 circa, balcone 3,62 mq. circa.

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 di discreta qualità.

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>	Controsoffittati, in legno per il locale bagno. Intonacati e tinteggiati per gli altri due locali. Porzioni ribassate con controsoffitti rasati, tinteggiati, con inserimento di faretti solo una fascia in cucina.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle tinteggiate. Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle. Condizioni: buone bagno verniciato a resina. Condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri; condizioni: buone protezione: persiane in legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce bianca interna, color legno esterna. condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel locale cucina in nicchia Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: elementi radianti – caloriferi condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Assente
<i>Citofono (impianto):</i>	Assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco condizioni: sufficiente
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato pannellato sulle due facce bianca interna, color legno esterna. condizioni: buone
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>discreto</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>sufficiente</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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	45,8	100%	45,8
balcone	sup lorda di pavimento	3,62	30%	1,09
<b>TOTALE</b>		<b>49,42</b>		<b>46,89</b>
				<b>Arrotondata 46,90</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, 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:



- o Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 16 novembre 2023 – Camera di Commercio Varese

unità abitative:

nuove	minimo euro/mq.	1700,00	massimo	2100,00
ristrutturate	minimo euro/mq.	1400,00	massimo	1700,00
abitabili in buono stato	minimo euro/mq.	800,00	massimo	1100,00
da ristrutturare	minimo euro/mq.	350,00	massimo	600,00

box singoli	minimo	euro/unità	8.000,00	massimo	11.000,00
posti auto singoli	minimo	euro/unità	3.500,00	massimo	5.000,00

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			
Abitazioni civili	NORMALE	minimo	990,00	massimo	1250,00
Box	NORMALE	minimo	740,00	massimo	830,00
Ville e Villini	NORMALE	minimo	1200,00	massimo	1550,00

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 001****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile	46,90	€ 1.200,00	€ 56.280,00
<b>TOTALE</b>	<b>46,90</b>	<b>€ 1.200,00</b>	<b>€ 56.280,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.280,00
Valore corpo	€ 56.280,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.280,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	46,9	€ 56.280,00	€ 56.280,00

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:	-€ 2.814,00
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 e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00



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

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

**€ 53.166,00**  
**Arrot. € 53.160,00**

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:

€ -

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

**€ 53.160,00**

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, 11 luglio 2024

l'Esperto nominato  
**Arch. Roberta Binda**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegati:**

- Visure catastali storiche
- Elaborato planimetrico ( pianta appartamento )
- Estratto mappa
- Accesso Atti Ufficio Tecnico Comune
- Ispezioni Ipotecarie
- Verbale sopralluogo
- Estratti PGT
- Atto di acquisto
- Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti.

