

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 182/2021

promossa da:

[REDACTED]  
con l'Avvocato [REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
PARTE INTERVENUTA  
[REDACTED]  
con gli Avvocati [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:  
**Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

**CONSULENZA ESTIMATIVA**  
**Lotto 004**  
**Immobile in Varese via Stefano Legnani n° 7**

**Esperto alla stima:** Geom. TULLIO IERARDI  
**Email:** t.ierardi@libero.it  
**Pec:** tullio.ierardi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile A/2  
**Dati Catastali:** foglio 1, particella 17429, sub 21

### 2. Possesso

**Bene:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero da persone e cose

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

**Bene:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Creditore Procedente:** [REDACTED]  
**Creditori Iscritti intervenuti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Comproprietari non esegutati:** [REDACTED] per la quota di 1/3  
[REDACTED] per la quota di 1/3

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100  
**Lotto:** 004  
**Immobile:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** Si



**Bene in Varese**  
**Lotto 004**  
Via Stefano Legnani n. 7 – Varese - 21100

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

## LOTTO 004

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 3° (sottotetto), in fabbricato residenziale in Via Stefano Legnani n. 7 zona periferica della città di Varese.

#### Identificativo immobile: A

**Abitazione di tipo civile A/2 sita in Via Stefano Legnani n. 7 – Varese – 21100.**

Unità immobiliare (appartamento) posta al piano 3° (sottotetto) composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera e bagno.

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

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/3 C.F. [REDACTED]  
[REDACTED].

**Pignoramento:** quota di 1/3 a favore di [REDACTED] con sede in Varese, c.f. [REDACTED].

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue: intestazione immobile A:

[REDACTED] - proprietà per 1/3.

#### Descrizione:

**Comune di Varese – Sezione urbana di Varese**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 1, Mappale 17429 sub 21 - Cat A/2** zona censuaria ---, classe 3, consistenza vani 4 – sup. catastale Totale 79 mq, Totale escluse aree scoperte 79 mq - rendita € 454,48 – Via Stefano Legnani n. 7 piano: 3.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/12/1987 in atti dal 07/12/1999 FRAZIONAM, VAR DEST. -(PF\*98) CLS (n. 2206/1987),
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/1987 in atti dal 14/04/1999 (n. 2202.1/1987);
- VARIAZIONE del 07/04/1990 in atti dal 11/05/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA PER LE UIU VARIATE DAI MODD. 44 (n. 2202.C01/1987);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/12/1987 in atti dal 07/04/1990 (n. 2202/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

enti comuni e altra unità immobiliare, prospetto su area condominiale su due lati, altra unità immobiliare.



Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**  
**immobile A:**

- Alla data del sopralluogo (14/02/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/12/1987.

*(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/12/1987 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio- di Varese - Servizi Catastali in data 06/01/2022.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica della città: l'immobile è posto in via Stefano Legnani n. 7, in zona prevalentemente residenziale di Varese, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

**Area urbanistica:**

Non distante dal centro città, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze,

**Principali collegamenti pubblici:**

La zona è servita da rete stradale di trasporto su ruote urbano che collega al centro di Varese, stazioni e al Sacro Monte.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi principali nelle vicinanze (supermercati e centri commerciali, scuole e servizi alla persona).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 004**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 01/10/2014 al n. 002790-3t, opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento.

Scadenza del contratto 30/09/2022;

Canone di locazione annuo (quota di 1/3) € 1.400,00;

Canone di locazione mensile (quota di 1/3) € 116,66.

*(cfr. Certificazione del custode giudiziario prodotta nel fascicolo agli atti della procedura).*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 21/05/2022 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:**

Nulla al riguardo di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuno.

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:**

Nulla da segnalare.

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 21/05/2022)

##### 4.2.2 **Pignoramenti:**

◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/08/2021 rep. 1684, trascritto a Varese il 08/09/2021 ai nn. 18399/13127 promosso da "██████████" con sede a Varese, c.f. ██████████ contro l'esecutata signora ██████████: gravante sulla quota di 1/3 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato e sulla quota di 1/3 degli altri immobili oggetto di procedura.

Alla Sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è riportato che: "IL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATO PER UN IMPORTO DI EURO 29.385,59 OLTRE INTERESSI DI MORA E SPESE SUCCESSIVI ALL'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 24.5.2021".

(**Allegato L:** ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 21/05/2022).

*Altre trascrizioni:*  
Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

*Misure Penali*  
Nessuna dai RR.II

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

##### **Lotto 004**

##### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratrice del "██████████", ██████████, 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,

L'amministratrice ha inviato documentazione inerente a consuntivo gestione 2020/2021 e bilancio preventivo e relativo riparto gestione 2021/2022, da cui si può evincere che per l'immobile in questione risulta per la gestione 01/10/2020 – 30/09/2021 un debito di € 213,49 alla data del 30/09/2021 e per la gestione a bilancio preventivo 2021/2022 alla data della presente un importo a debito di € 717,00 per rate già scadute.

Si riporta documentazione inviata dall'amministratrice nell'allegato "H" e Regolamento di Condominio nell'allegato "I" alla presente.



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

Per quanto riguarda le barriere architettoniche, il fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione, è stato realizzato antecedentemente alla data di entrata in vigore della normativa inerente all'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche, risalente all'anno 1989.

Per tale motivazione nulla si ha da rilevare in merito all'accesso dell'u.i. attraverso le parti comuni anche se si deve evidenziare la presenza di scala condominiale all'interno del fabbricato, senza idonei mezzi per l'accesso a disabili ma comunque è presente vano ascensore.

Per quanto riguarda invece l'u.i. di abitazione si sottolinea che i requisiti da rispettare sono la visitabilità e l'adattabilità.

Per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante rifacimento dello stesso, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 6.500,00.

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

nulla da segnalare

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non è stato rinvenuto Attestato di Prestazione Energetica.

**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, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente consulenza.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 21/05/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- A tutto il giorno 8 settembre 2021 (data di trascrizione del pignoramento) e a tutt'oggi gli immobili risultano di proprietà dei signori:

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/3;

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/3;

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/3.

**6.2. Precedenti proprietari:**

- Anteriormente al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato che compendia l'immobile in oggetto risultava di proprietà della signora [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 31 gennaio 1968 Rep. n. 38948 Notaio Gino Giacosa trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Varese in data 7 febbraio 1968 ai n.ri 1151/1012;



- o in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduta in data 25 dicembre 2011 giusta dichiarazione di successione registrata a Varese in data marzo 2013 al n. 338/9990/13 e trascritta presso conservatoria dei registri immobiliari di Varese in data aprile 2013 ai n.ri 5932 (passaggio negli atti tra vivi testamento pubblico e accettazione espressa di eredità data 20 marzo 2021 Rep. n. 99538/12172 Notaio Andrea Bortoluzzi di Gallarate trascritta a Varese in data 28 febbraio 2014 ai n.ri 2662/1941) gli immobili in oggetto pervennero al signor [REDACTED];
- o in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto in data 18 gennaio 2013 giusta dichiarazione di successione registrata a Varese in data 23 gennaio 2014 al n. 114 vol. 9990 (accettazione tacita di eredità in data 3 marzo 2021 Rep. n. 42594/35260 Notaio Carmelo Candore di Arcisate, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Varese in data 14 marzo 2014 ai n.ri 3411/2454 gli immobili in oggetto pervennero ai signori:  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/3;  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/3;  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/3.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Varese in data 29 dicembre 2021 (che si allega alla presente alla lettera "E") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come indicato dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, in data successiva all'1 settembre 1967, come segue:

- **Pratica edilizia P.G.N. 15470/1970 Int. 227** presentata in data 04/06/1968, dalla Signora [REDACTED] per la costruzione di fabbricato di abitazione in via Legnani – Varese mappale 747/a.  
La Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 07/10/1968 e notificata in data 11/10/1968.  
Successive varianti in corso d'opera al P.G.N. 15470/1970 Int. 227 presentate in data 20/03/1969 e in data 11/04/1969, autorizzate in data 21/04/1969.  
Successiva variante in corso d'opera al P.G.N. 15470/1970 Int. 227 al piano sottotetto presentata in data 31/03/1970 autorizzata in data 07/04/1977.  
Il decreto di agibilità è stato rilasciato in data 18/02/1987.
- **Condono Edilizio P.G.N. 25030 Int. 83**, presentato in data 14/11/1985 dalla Signora [REDACTED], inerente a difformità volumetriche del fabbricato rispetto alla licenza edilizia. Il provvedimento di concessione in sanatoria è stato rilasciato in data 21/10/1986 e notificato in data 18/12/1986.  
Il decreto di agibilità inerente al predetto condono è stato rilasciato in data 18/02/1987.
- **Pratica edilizia P.G.N. 13332/1986 Int. 114 "fabbricato "C"** presentata in data 14/05/1986, Signora [REDACTED] per la ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione in via Legnani n. 7 – Varese sul mappale 747.



La Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 16/10/1986 e notificata in data 19/11/1986.

Non risulta il decreto di agibilità.

Si riporta documentazione del provvedimento di concessione, rilasciata dal Comune di Varese, che si allega in copia alla presente alla lettera "F".

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo immobile: A (abitazione)

Alla data del sopralluogo (01/03/2022) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima pratica edilizia P.G.N. 13332/1986 Int. 114 di cui sopra in quanto è stata spostata muratura divisoria con altra unità immobiliare e conseguentemente ridotta la superficie della cucina.

L'immobile risulta conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/12/1987.

La difformità interna è regolarizzabile mediante S.C.I.A. tardiva in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Spese tecniche: € 1.200,00
- Sanzione: € 1.000,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

L'immobile risulta conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/12/1986 e pertanto non sono previsti costi di regolarizzazione catastale.

Dato che non risulta essere stata rilasciata, occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità, con le dichiarazioni di rito e dichiarazioni, idoneità statica, verifiche, rispondenza e collaudi degli impianti e variazione catastale.

Relativamente all'immobile oggetto di procedura, il costo (presunto) complessivo della pratica di Agibilità elaborati, verifiche e controlli, dichiarazioni varie impianti (escluso in questo caso variazione catastale in quanto già predisposta e corrispondente all'attuale stato dei luoghi), viene come di seguito stimato:

- Spese tecniche € 3.000,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria per agibilità tardiva stimata nella misura di € 77,00
- Diritti di segreteria € 30,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica).

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di VARESE, risulta compreso in zona TUC-R2 – Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione.

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate agli articoli 31, 32 e 33 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "G" alla presente).

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Varese, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare oggetto della presente non è sottoposto a vincolo D. Lgs. 42/2004.

### Descrizione: Immobile A

L'unità in oggetto si trova in complesso condominiale in zona periferica della città di Varese via Stefano Legnani n. 7.





Il complesso è composto da quattro fabbricati residenziali adiacenti tra loro, ma uniti a livello di piano interrato, convenzionalmente individuati con le lettere A, B, C e D più precisamente **l'unità immobiliare in oggetto è compresa nel "Fabbricato C"**.

Il fabbricato condominiale, è dotato di area di pertinenza e cortile interno e si compone da quattro piani fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse.

Nel dettaglio l'unità immobiliare de quo è posta al piano terzo (sottotetto), raggiungibile con vano scala condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto, prospetta a est e a sud, sull'area interna condominiale ed è composta, da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera e bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca).

L'altezza interna è variabile.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 72,00 circa.

Il tutto come riportato nella tabella riportata di seguito.

#### **Caratteristiche descrittive immobile A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di buona qualità.

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

#### **Elementi costitutivi e stato**

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo e parquet Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri semplici condizioni: vetuste protezione: tapparelle in legno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato con specchiata in vetro condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista vetusto: si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice



*Aria/Condizionata (impianto):* assente

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in acciaio  
 condizioni: buone  
 Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* assente  
*TV:* Centralizzato

*Citofono (impianto):* presente

*Rivestimento facciata fabbricato:* Piastrelle in klinker  
 condizioni: buone

*Atrio e parti comuni* In legno (atrio ingresso condominiale) intonaco tinteggiato (disimpegni ingressi ai vari piani) pavimentazione in marmo. Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo.  
 condizioni: buone

*Portone di ingresso:* tipologia: portone a doppio battente in alluminio con specchiature in vetro  
 condizioni: buone

*Portineria* assente

*Ascensore (impianto):* presente impianto condominiale (fino a piano secondo)

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza immobile:**

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzato 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	72,00	100%	72,00
<b>TOTALE</b>		<b>72,00</b>		<b>72,00</b>

\*\*\*\*\*



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 – anno 2021 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021

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:



### 8.3 Valutazione immobili: Lotto 004

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 [A/2]	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>72,00</b>	<b>€ 1.100,00</b>	<b>€ 79.200,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione) € 79.200,00

Valore complessivo intero € 79.200,00

Valore complessivo diritto e quota (€ 79.200,00 x 1/3) € 26.400,00

#### 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	72,00	€ 79.200,00	<b>€ 26.400,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:

- € 1.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 1.769,00

Riduzione valore per immobile locato tenuto conto della durata residua del contratto e del prezzo attualmente pattuito - si stima una percentuale pari al 5%:

- € 1.320,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

pendenze relative gestione 01/10/2020 – 30/09/2021 € 213,49

pendenze relative a rate scadute 2021/2022 € 717,00

Totale pendenze condominiali

- € 930,49



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 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:

€ 22.829,51

**Arrotondato € 23.000,00**

#### Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 06 luglio 2022 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato  
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 03/06/2022

Si allegano i seguenti documenti:

#### **Allegato A**

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 21 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

#### **Allegato B**

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione ubicazione cromatica fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura - Scala 1:2000;

#### **Allegato C**

Visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (mappale 17429 sub. 21);

#### **Allegato D**

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 17429 sub. 21;

#### **Allegato E**

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Varese;

#### **Allegato F**

Documentazione relativa alla Pratica Edilizia P.G.N. n. 13332/1986 INT. 114 rilasciata dal Comune di Varese;

#### **Allegato G**

Estratto P.G.T. Comune di Varese e Norme Tecniche di attuazione;

#### **Allegato H**

Comunicazione dati dello studio amministrativo del "Condominio Delia 1";

#### **Allegato I**

Regolamento di condominio inviato dallo studio amministrativo del "Condominio Delia 1";

#### **Allegato L**

Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

#### **Allegato M**

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata, al creditore procedente e alla parte intervenuta.

