
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [omissis]

contro: [omissis]

N° Gen. Rep. **58/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: [omissis]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Cugliate Fabiasco (VA)

Esperto alla stima:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4] oltre a due piccole terreni di pertinenza.

Dati Catastali: CF sezione CU, foglio 5, particella 6 sub. 13.

CT foglio 9, particelle 3073 e 1233.

2. Possesso

Bene: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [omissis].

Creditori Iscritti:[omissis]

5. Comproprietari non esecutati

Bene: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. a eccezione della presente procedura

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pagliolico 12/D – Cugliate Fabiasco (VA) - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Cugliate Fabiasco

Lotto 001

via Pagliolico 12/D – Cugliate Fbiasco (VA) - 21030

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 3°/S1 in fabbricato residenziale in zona centrale di Cugliate Fbiasco, oltre a due piccole porzioni di terreno di pertinenza poste in prossimità della costruzione.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4], oltre a due piccoli terreni di pertinenza, siti in via Pagliolico 12/D – Cugliate Fbiasco (VA) - 21030

Unità immobiliare posta al piano 3° con annesso vano di cantina al piano S1. E' composta da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, doppi servizi igienici, due disimpegni e balconi sui due affacci, oltre a vano cantina al piano seminterrato del fabbricato e due piccoli terreni di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto:

- [omissis]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [omissis]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[omissis]

Descrizione:

Comune di Cugliate Fbiasco (VA)

Abitazione di tipo popolare: CF Fg. CU/5, Part. 6 sub. 13 - Cat A/4, - zona cens. / - classe 8, consistenza vani 7 – sup. catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq - rendita € 347,06 – via Pagliolico n. 7 piano: 3-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 10/02/2005 pratica n. VA0031128 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2207.1/2002);
- immobili soppressi originari fg. 14 Part. 6 sub. 9 e sez. CU fg. 14 Part. 6 sub. 12.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

prospetto su area comune/strada, AUI di cui alla part. 5, prospetto su cortile comune, AUI di cui alla part. 33.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

terrapieno, AUI, corridoio/vano scale comuni, AUI.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Piccola porzione di terreno di pertinenza: CT Fg. 9, Part. 1233, superficie mq 110, qualità seminativo. Classe 1, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,34.

Dati derivanti da:

- frazionamento del 23/11/1987 in atti dal 30/01/1991 R. Morganti (n. 118188)

Coerenze del terreno part. 1233 da nord come da scheda:

AUI di cui alla part. 6, 5, 3999, 7 e 8.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Piccola porzione di terreno di pertinenza: CT Fg. 9, Part. 3073, superficie mq 10, qualità seminativo. Classe 1, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,03.

Dati derivanti da:

- variazione d'ufficio del 02/11/2017 pratica n. VA0133017 bonifica fabbricati rurali (n. 15193.1/2017)

Coerenze del terreno part. 3073 da nord come da scheda:

AUI di cui alla part. 6, 8 e 9.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (26/05/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 10/02/2005 presentata per diversa distribuzione degli spazi interne.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/02/2005 estratta dalla scrivente in data 27/03/2025, visure catastali estratte dallo scrivente in data 27/03/2025, estratto di mappa del 28/03/2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese di Cugliate Fabiasco; caratterizzata da un'edilizia di tipo storico-popolare, dotata dei servizi primari e collegata con Varese (distanza circa 17 km) con il sistema di trasporto pubblico su gomma.

Area urbanistica:

A traffico locale con modesta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista sia di servizi di urbanizzazione primaria che secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il capoluogo tramite il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea di superficie su gomma n. N11.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza dei servizi primari, poche attività commerciali di prima necessità, presenza di scuola dell'infanzia e primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26 maggio 2025 con un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - GIVG S.r.l.

Alla data del sopralluogo, alla presenza di un rappresentante dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto a effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 08 ottobre 2025 non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A: Verbale di sopralluogo, fotografie sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza ed estratto per matrimonio)

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 09/05/2025 per nominativi 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:
[omissis]

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 legale: iscritta a Varese in data 12/03/2012 ai nn.** [omissis] costituita con atto in data 02/03/2012 n. [omissis] a favore di [omissis], sopra generalizzato, per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sugli immobili identificati al CT con fg. 9 part. 3073 e al CF con sez. CU fg. 5 part. 6 sub. 13.
Importo capitale: € 27.082.138,88
Importo complessivo: € 54.164.277,76
Tasso interesse annuo: 5,024%
Spese: € -
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca legale: iscritta a Varese in data 28/12/2010 ai nn.** [omissis]

sis] costituita con atto in data 01/12/2010 [omissis] a favore di [omissis], sopra generalizzato, per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 866.481,24

Importo complessivo: € 1.732.962,48

Tasso interesse annuo: 5,757%

Spese: € -

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 29/10/2009 ai nn.**

[omissis] derivante da Decreto Inguntivo, atto del 05/10/2009 rep. [omissis], sopra generalizzato, per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 1.298.095,77

Importo complessivo: € 1.660.000,00

Interessi: € 321.979,67

Spese: € 39.924,56

Tasso interesse annuo: -

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 11/05/2009 ai nn.**

[omissis] derivante da Decreto Inguntivo, atto del 23/04/2009 rep.[omissis], sopra generalizzato, per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 271.765,92

Importo complessivo: € 275.000,00

Interessi: € -

Spese: € 3.234,08

Tasso interesse annuo: -

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 04/02/2009 ai nn.**

[omissis] derivante da Decreto Inguntivo, atto del 28/01/2009 rep. [omissis], sopra generalizzato, per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 287.646,70

Importo complessivo: € 350.000,00

Interessi: € -

Spese: € -

Tasso interesse annuo: 11%

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

NB Come risulta dall'atto di pignoramento,[omissis] un portafoglio di crediti, comprendente anche quello vantato nei confronti del debitore esecutato.

✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 04/02/2009 ai nn.**

[omissis] derivante da Decreto Inguntivo, atto del 23/01/2009

rep. [omissis], sopra generalizzato, per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 326.128,29

Importo complessivo: € 400.000,00

Interessi: € -

Spese: € -

Tasso interesse annuo: 11%

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

NB Come risulta dall'atto di pignoramento,[omissis] un portafoglio di crediti, comprendente anche quello vantato nei confronti del debitore esecutato.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/02/2025 rep. [omissis], sopra generalizzato, per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 326.128,29 come riportato al quadro D della nota.
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note del 09/05, 27/08, 24/09 e 24/10/2025, atto di pignoramento agli atti)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'immobile non risulta parte di un condominio.

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

Nessuna

6 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 09/05 e 24/09/2025 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 all'esecutato sig. [omissis] per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio [omissis] in data 16/09/2005 rep. 20382/9151 dalla sig.ra [omissis], **trascritto a Varese in data 27/09/2005 ai nn.**[omissis].

In atto si legge quanto segue: " in Cugliate-Fabiasco (VA), via Pietro Pagliolico n. 7:-a) appartamento di quattro locali e servizi al piano terzo (secondo fuori terra), con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. Il tutto risulta censito al catasto fabbricati come segue: ---

seziona Cugliate, foglio 14, mappale 6 (sei), subalterno 13 (tredici), via Pagliolo n. 7, piani 3-S1, zona U, cat. A/4, cl. 8, vani 7 - RC euro 347,06. ----...

Quanto risulta riprodotto nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".---

b) piccola porzione di fabbricato rurale, censita al catasto terreni come segue: ---

foglio logico 9, mappale 3073 (tremilasettantatre) di metri quadrati 10, fabbricato rurale senza reddito;----...

c) porzione di terreno di pertinenza, censito al catasto terreni come segue: ---

foglio logico 9, mappale 1233 (mileduecentotrentatre) di metri quadrati 110, seminativo di classe 1 – RD euro 0,40 – RA euro 0,34;-----

Si legge inoltre: "Il prezzo è convenuto a corpo in euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila) di cui euro 467.000,000 (quattrocentosessantasettemila) per l'appartamento di cui al subalterno 13 del mappale 6, euro 1.000,00 (mille) per il fabbricato rurale al mappale 3073 ed euro 2.000,00 (duemila) per il terreno al mappale 1233..."

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"/"

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

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso lo studio del notaio dott. Massimo Linares e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla sig.ra [omissis], sopra generalizzata, la piena proprietà dell'immobile identificato al CF sez. A fg. 14 part. 6 sub. 12 (trattasi di due locali al piano terzo sottotetto) è pervenuto dai sig.ri , con atto di compravendita (scrittura privata) in data 15/10/1993, a rogito Notaio

[omissis], **trascritto a Varese il 30/10/1993 ai nn.** [omissis].

- Alla sig.ra [omissis], sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili identificati al CF sez. B fg. 14 part. 6 sub. 9 e al CT sez. B fg. 14 part. 1233 e part. 3073 sono pervenuti dalla sig.ra [omissis], con atto di compravendita in data 11/01/1990, a rogito Notaio dott. [omissis], **trascritto a Varese il 02/02/1990 ai nn.** [omissis].

(all. B: certificazione notarile depositata telematicamente dal difensore della parte procedente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare e note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI'

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Cugiate Fabbiasco in data 04 settembre 2025 per la visione delle pratiche agli atti. Il 13 e il 20 ottobre a.c. è stata concessa la visione di quanto reperita.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967, risalente ai primi anni del 900.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia n. 236/1993 prot. 511 del 28/09/1993 (pratica n. 438/1993) per sostituzione tetto, a nome di [omissis].
- Autorizzazione ai sensi della L. 1497/1939, per opere in zona soggetta a vincolo ambientale, rilasciata in data 11/04/1994 prot. n. 17313.
- Concessione edilizia P.E. n. 136/1994 (pratica n. 450/93 prot. n. 180/t.a.), per opere di ristrutturazione, rilasciata in data 22/04/1994.
- Richiesta di certificato di agibilità in data 02/07/2005 prot. 4016 (pratica n. 450/1993). Richiesta del Comune del 15/09/2005 per una pratica in variante per la non realizzazione della persiana sulla finestra del bagno verso il cortile e diverso materiale scala d'accesso come da progetto. Dopodiché non ci sono stati reperiti altri documenti.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, autorizzazione edilizia sostituzione del tetto, concessione edilizia, richiesta di agibilità, certificato di destinazione urbanistica)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (26/05/2025) l'immobile è risultato corrispondente, tranne per lievi difformità del bagno interno, ai titoli edilizi di cui sopra e all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima concessione edilizia,

Si dovrà predisporre e presentare una pratica di adeguamento e dopodiché presentare una segnalazione certificata di agibilità. Il costo del tecnico sarà indicativamente € 1.000,00. E successiva presentare un aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cugliate Fabiasco, risultano localizzati nell'assetto insediativo all'interno del perimetro dei Tessuti Consolidati come Tessuto Storico (rif. tav. PR02) 'Polifunzionale'; aree attuabili con interventi diretti (rif. CDU per i terreni di cui aile part. 1233 e 3073) – Interventi compresi nella categoria del recupero edilizio (Art. 30 b)1.). I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria devono essere corredati di un apposito studio (Art. 30 b)4.). Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione (Art. 30 b) 7.)

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia popolare risalente ai primi decenni del '900.

Situato nel centro storico del paese, l'appartamento è posto sulla via Pagliolico, la SP39, arteria principale del paese; zona per lo più residenziale di modesta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo popolare, dotata dei servizi di primaria necessità e collegata con il capoluogo tramite il sistema di trasporto pubblico su gomma.

Il piccolo fabbricato plurifamiliare, con accesso dal cortile interno, si compone di tre piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto è stata parzialmente ristrutturata una ventina di anni con materiali e finiture di qualità precaria. E' posta al piano 3° e presenta un doppio affaccio; le camere a nord sulla strada provinciale e la zona giorno a sud sul cortile interno comune.

E' articolata in soggiorno/pranzo, una cucina, due disimpegni, doppi servizi igienici, tre camere, oltre a balconi su entrambi gli affacci. Uno dei bagni è provvisto di vasca, l'altro di box doccia. Tutti e due i bagni hanno il bidet.

Al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune interno, si trova il vano cantina pertinenziale, con porta di accesso in legno (non è stato possibile accedere).

I terreni di pertinenza sono pavimentati in cemento.

H media interna appartamento mt. 3,83 circa.

L'unità abitativa sviluppa una superficie londa commerciale di mq 142,00 circa. Superficie londa complessiva di circa mq 165,10.

Il terreno di cui alla part. 1233 ha una superficie di mq 110.

Il terreno di cui alla part. 3073 ha una superficie di mq 10.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Il soggiorno ha il soffitto a vista. I restanti vani presentano controsoffittatura in cannette in condizioni di evidente degrado.
<i>Pareti (interne):</i>	In muratura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in gres porcellanato nei bagni con segni di distacco Ubicazione: bagni e cucina condizione: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato tipo effetto cotto Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri ma datati; condizioni: sufficienti protezione: ante in legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente ed a scorrere interno muro condizioni: accettabili
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno blindato ma manomessa per accesso forzato condizioni: sufficienti
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	Non è stato possibile verificare la funzionalità. tipologia: sottotraccia. condizioni: non è stato possibile verificare la funzionalità. Certificazioni: allegata alla richiesta di agibilità
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari bagni
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	non presente
<i>TV:</i>	non presente
<i>Citofono (impianto):</i>	non presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	rivestimento in intonaco color rosa/pesca chiara e bianco condizioni: scadenti
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	colonne portico interno in pietra, rivestimento portico interno fino a circa 1-1.20 metri in pietra condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso: Portineria</i>	non presente non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	precario, murature e soffitti presentano evidenti tracce di infiltrazioni, il bagno verso il cortile ha una porzione dell'intonaco del soffitto completamente staccato
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	precario

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Il soggiorno ha il soffitto a vista. I restanti vani presentano controsoffittatura in cannette in condizioni di evidente degrado.
<i>Pareti (interne):</i>	In muratura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in gres porcellanato nei bagni con segni di distacco Ubicazione: bagni e cucina condizione: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato tipo effetto cotto Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri ma datati; condizioni: sufficienti protezione: ante in legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente ed a scorrere interno muro condizioni: accettabili
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno blindato ma manomessa per accesso forzato condizioni: sufficienti
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	Non è stato possibile verificare la funzionalità. tipologia: sottotraccia. condizioni: non è stato possibile verificare la funzionalità. Certificazioni: allegata alla richiesta di agibilità
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari bagni
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	non presente
<i>TV:</i>	non presente
<i>Citofono (impianto):</i>	non presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	rivestimento in intonaco color rosa/pesca chiara e bianco condizioni: scadenti
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	colonne portico interno in pietra, rivestimento portico interno fino a circa 1-1.20 metri in pietra condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso: Portineria</i>	non presente non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	precario, murature e soffitti presentano evidenti tracce di infiltrazioni, il bagno verso il cortile ha una porzione dell'intonaco del soffitto completamente staccato
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	precario

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "londa 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 londa circa	Coeff.	Superficie commerciale londa circa
Abitazione	sup. londa di pavimento	133,00	100%	133,00
Balconi	sup londa di pavimento	18,80	30%	5,64
Cantina	sup londa di pavimento	13,30	25%	3,32
TOTALE		165,10		141,96
				Arrotondata 142,00

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 – 2024 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

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

Destinazione	Superficie Commerciale londa circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare con cantina pertinenziale [A/4]	142,00	€ 1.000,00	€ 142.000,00
Terreno di pertinenza seminativo part. 3073	10,00	/	Compreso nel prezzo sopra indicato
Terreno di pertinenza seminativo part. 1233	110,00	A corpo	€ 4.400,00
TOTALE			€ 146.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 146.400,00
Valore corpo	€ 146.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Londa circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione+ terreni di pertinenza part. 1233 e 3073	Abitazione 142,00	€ 146.400,00	€ 146.400,00

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 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:
- € 7.320,00

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: - € 1.600,00

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 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: € 137.480,00
Arrot. € 137.500,00

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 20%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 137.500,00

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, 25/10/2025

I'Esperto nominato



arch. Paolo Gelso

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati A

.....
Allegati B

.....
Allegati C

Invio perizia alle parti