

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep.: **81/25**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione sita in Cittiglio 21033, Via Volta 2

Esperto alla stima: Alessandra Bianchetti
Email: architettura@studiobianchetti.eu
Pec: alessandra.bianchetti@archiworldpec.it

Data: 07 ottobre 2025 – Revisione del 27 novembre 2025



Dati derivanti da:

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1800 al 02/05/2025

NUMERO PRATICA: T218879/2025 del giorno 02/05/2025

Dati identificativi

dall'impianto al 15/03/1988

Immobile predecessore

Comune di CITTIGLIO (C751) (VA)

Sez. Urb. CI Foglio 15 Particella 3757 Subalterno 5

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

dal 15/03/1988 al 06/04/1988

Immobile predecessore

Comune di CITTIGLIO (C751) (VA)

Foglio 15 Particella 30 Subalterno 3

Foglio 15 Particella 3757 Subalterno 6

AMPLIAMENTO del 15/03/1988 in atti dal 12/04/1990

MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DELL'UVAR (n. 29/1988)

dal 06/04/1988 al 19/05/1997

Immobile predecessore

Comune di CITTIGLIO (C751) (VA)

Foglio 15 Particella 30 Subalterno 4

FRAZIONAMENTO del 06/04/1988 in atti dal 12/04/1990 (n. 35/1988) – Annotazioni:

da verificare da parte dell'AdE

dal 19/05/1997 al 01/03/2012

Immobile predecessore

Comune di CITTIGLIO (C751) (VA)

Sez. Urb. CI Foglio 15 Particella 30 Subalterno 4

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 19/05/1997 in atti dal 22/05/1998

RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATE DA IMPIANTO (n. CI0008.928/1997)

Annotazioni: da verificare da parte dell'AdE

dal 01/03/2012

Immobile attuale

Comune di CITTIGLIO (C751) (VA)

Sez. Urb. CI Foglio 10 Particella 30 Subalterno 4

Variazione del 01/03/2012 Pratica n. VA0058843 in atti dal 01/03/2012 BONIFICA

IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23458.1/2012)

Annotazioni: passaggi intermedi da esami

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Strada comunale su due lati; cortile comune; altra unità immobiliare.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

Non è presente cantina.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (29.05.2025) l'immobile in oggetto **non è conforme** alla scheda n. T219788 in atti al NCEU del 06/04/1988.

[allegato 1]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona:**

L'immobile si trova in una zona denominata Cittiglio alto, prevalentemente residenziale con piacevoli scorci rurali e paesaggistici, scarsamente dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze. Pur tuttavia, a limitata distanza, il paese di Cittiglio è ampiamente dotato di ogni servizio pubblico per risolvere ogni necessità.

Il traffico stradale è scarso, disponibilità di parcheggio in via Laveno e in Piazza degli Alpini.

Area urbanistica:

PGT vigente:

NAF (art. 22) - zona di ambiti del tessuto urbano definita come nuclei di antica formazione

Classe di sensibilità paesistica: 5 - molto elevata.

L'edificio è classificato come "edifici caratterizzanti l'esistente" (art. 37).

Vincoli: Area rispetto corsi d'acqua tutelati (Rio Valfareda o torrente S. Giulio; dallo sbocco a m.800 a monte della confluenza in ciascuno dei due rami in cui si divide). Non sono presenti invece vincoli geologici.

Principali collegamenti pubblici:

La zona è collegata con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie. L'immobile si trova a 1,3 km dalla stazione ferroviaria di Cittiglio e dalla fermata dell'autobus di linea extraurbana Cittiglio-Luino.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi sono dislocati nei centri urbani limitrofi. Entro un raggio di pochi chilometri, vi è una buona presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 maggio 2025 ad ore 11.00 a seguito di contatti con il custode dell'immobile.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode -assente l'esecutato-, 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 A]

Durante il sopralluogo, l'immobile è stato trovato libero. All'interno erano presenti arredi e indumenti in stato di incuria, a testimonianza di un abbandono non recente..

Non sono noti contratti di locazione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pagina | 5

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 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:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 383 del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 314 del [REDACTED] (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2422 del [REDACTED] (RESTRIZIONE DEI BENI)

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non risultano nei limiti delle risultanze esaminate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale Volontaria

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Varese 1 in data [REDACTED]

atto del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] di Varese, a favore di "[REDACTED]" con sede legale e direzione generale in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

[REDACTED] quale Terzo datore di ipoteca, per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1

Importo capitale finanziato [REDACTED]

Importo complessivo [REDACTED]

Tasso interesse annuo 4,80%

Durata anni [REDACTED]

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Varese [REDACTED] promosso da avv. [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.



Viene intimato il pagamento dell'importo Euro [REDACTED] oltre interessi come dovuti dall' [REDACTED] nonché alle spese successive occorrente, sino all'effettivo soddisfo, in forza di contratto di mutuo ipotecario.

[REDACTED] E PER ESSA, QUALE MANDATARIA PER LA GESTIONE DEL CREDITO, [REDACTED] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED] PRESSO IL CUI STUDIO IN MILANO, [REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA. LO SCRIVENTE DIFENSORE DICHIARA DI VOLER RICEVERE LE COMUNICAZIONI VIA FAX ALLO [REDACTED] OVVERO VIA PEC A [REDACTED] I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO COMPRESI I FRUTTI CIVILI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

Pignoramento: - iscritto a Varese in data del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] a carico del solo esecutato [REDACTED] trascritto a Varese il [REDACTED] al RP n.5124.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Atto di precetto del [REDACTED] promosso dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] intimante il pagamento delle somme:

Importo per capitale ed interessi al [REDACTED]	Euro [REDACTED]

Compenso atto di precetto (ex D.M. 55/2014)	Euro [REDACTED]
Spese generali 15%	Euro [REDACTED]
CPA 4%	Euro [REDACTED]
IVA 22%	Euro [REDACTED]
Totale operazione parziale	Euro [REDACTED]
Totale complessivo salvo errori e/o commissioni	Euro [REDACTED]
oltre interessi come dovuti dall' [REDACTED] nonché alle spese successive occorrente, sino all'effettivo soddisfo.	
Importo del precetto [REDACTED]	
Data notifica precetto: [REDACTED]	
Data notifica pignoramento: [REDACTED]	

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

Si vedano gli allegati: Ispezione ipotecaria

[allegato 2]



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Pagina | 7

Spese scadute:

Nessuna spesa nota alla scrivente, né depositata agli atti.

Dalle informazioni ricevute non risulta un amministratore di condominio né un regolamento condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente sono in essere barriere architettoniche (principalmente in ingresso e nel bagno) che potranno essere eliminate con interventi di adattabilità secondo la LR. 6/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è privo di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La presente relazione ha esclusivamente finalità estimativa e peritale, redatta nell'ambito del procedimento indicato in epigrafe, e non costituisce garanzia alcuna in merito a qualità, stato di conservazione, conformità urbanistica, catastale o impiantistica del bene oggetto di causa.

Le descrizioni contenute nella perizia si basano su sopralluoghi, documentazione acquisita e dati forniti da terzi; pertanto, il CTU non risponde di eventuali inesattezze, difformità o mancanze riscontrabili successivamente.

Per quanto riguarda il rilievo, si precisa che le misurazioni sono state effettuate in presenza di arredi e altri mobili ingombranti addossati alle pareti. Di conseguenza, eventuali imprecisioni o discordanze dovranno essere considerate accettabili.

Prima della partecipazione a eventuali procedure competitive o aste, gli interessati sono tenuti a svolgere personalmente tutti i sopralluoghi e controlli ritenuti opportuni, onde accertare con certezza lo stato di fatto e di diritto del bene.

Il CTU non assume alcuna responsabilità in ordine a:

- eventuali vizi occulti o danni non rilevabili al momento del sopralluogo;
- irregolarità urbanistica, edilizia, impiantistica e catastale;
- presenza di vincoli, pesi, servitù, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- commerciabilità del bene e la sua effettiva idoneità all'uso previsto.



Ogni valutazione economica è stata formulata con criteri prudenziali e secondo parametri medi di mercato, ma non costituisce offerta, stima vincolante o garanzia di realizzo del prezzo indicato in sede di vendita giudiziaria.

Resta inteso che eventuali discordanze tra lo stato di fatto del bene e quanto riportato nella presente relazione non potranno essere imputate al CTU, il quale è esonerato da qualsiasi responsabilità civile o patrimoniale in merito.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 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. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per quota di 1/1 e per il diritto di usufrutto per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED]

In atto si legge quanto segue: *"In Comune amministrativo e censuario di CITTIGLIO. A parte del fabbricato di civile abitazione sito in via Alessandro Volta n.2, la seguente unità immobiliare: - Appartamento, posto al piano terreno, composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, così censito: CATASTO FABBRICATI, sezione CI, foglio 15, mappale: N.30 sub. 4 (trenta subalterno quattro) – via Alessandro Volta snc – piano T (terreno) – categoria A/4 – classe 2 (seconda) – vani 2,5 (due virgola cinque) – rendita catastale Euro 67,14 (sessantasette virgola quattordici). CONFINI strada (via Laveno), quindi strada (via Volta), altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune e, per chiudere, altra unità immobiliare di proprietà di terzi."*

Si legge inoltre: *"Detta ipoteca viene concessa per la complessiva somma di Euro [REDACTED] che comprende in via presuntiva: - [REDACTED] per capitale finanziato; - interessi, anche di mora, nella misura variabile prevista all'articolo 5 del presente contratto; - spese, anche giudiziali (incluse quelle di cui al 1° comma dell'articolo 2855 del Codice Civile), premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della Banda in dipendenza del presente contratto, dell'allegato Capitolato della Condizioni Generali o di legge anche per i casi di risoluzione o di decadenza dal beneficio del termine."*

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Immobile predecessore - Comune di CITTIGLIO (C751) (VA) Sez. Urb. CI Foglio 15 Particella 3757 Sub. 5

1. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]



[REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per [REDACTED] Impianto meccanografico del
 [REDACTED]

Immobile predecessore - Comune di CITTIGLIO (C751) (VA) Foglio 15 Particella 30 Sub. 3

2. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED] (deriva
 dall'atto 2)

[REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per [REDACTED]

AMPLIAMENTO del 15/03/1988 in atti dal 12/04/1990 MIGLIORE INDIVIDUA-
 ZIONE DELL'UVAR (n. 29/1988)

Immobile predecessore - Comune di CITTIGLIO (C751) (VA) Foglio 15 Particella 30 Sub. 4

3. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' pe [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per [REDACTED]

FRAZIONAMENTO del 06/04/1988 in atti dal 12/04/1990 (n. 35/1988)

4. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]
 Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Re-
 pertorio n. [REDACTED]

Immobile predecessore - Comune di CITTIGLIO (C751) (VA) Sez. Urb. CI Foglio 15 Parti-
 cella 30 Sub. 4

5. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]
 SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del [REDACTED] in atti dal 22/05/1998
 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATE DAIMPIANTO (n.
 [REDACTED])

6. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per [REDACTED]
 Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del
 [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE [REDACTED] Reper-
 torio n. [REDACTED] - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n.
 [REDACTED]

7. [REDACTED] nato in [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1
 Atto de [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VARESE (VA) Reperto-
 rio n. [REDACTED] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
 [REDACTED] in atti da [REDACTED]

Immobile attuale - Comune di CITTIGLIO (C751) (VA) Sez. Urb. CI Foglio 10 Particella 30
 Sub. 4



8. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] dal [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 01/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. [REDACTED]) Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CITTIGLIO (C751) (VA) Sez. Urb. CI Foglio 15 Particella 30 Subalterno 4

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Cittiglio riferisce che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di causa.

[allegato 3]

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE

Alla data del sopralluogo (29/05/2025) l'immobile ante 1967, per il quale non risultano titoli edilizi, non è conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 06/04/1988. Vi sono difformità interne ed esterne e le partizioni dei serramenti sono differenti dalla rappresentazione della scheda catastale.

7.2 DESCRIZIONE





L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a corte di tipologia popolare risalente ai primi decenni del '800.

L'appartamento si trova al piano terra e vi si accede dal cortile interno del complesso edilizio. Non ha balconi e cantina.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è abbandonato in evidente stato di degrado con abbondante presenza di colonie di muffa e umidità. Probabilmente il pavimento è appoggiato su terreno e non vi è vespaio. Sono presenti diversi oggetti sparsi su



pavimento e che impediscono un rilievo preciso dell'unità.

L'immobile è composto da un piccolo disimpegno sul quale si affacciano cucina, bagno e camera da letto.

Altezza interna dei locali è m 2.85 circa con alcuni locali ribassati con controsoffitto a m 2.70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 45,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare si presenta in stato di degrado e abbandono.

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>Soffitto (componente edilizia):</i>	Soffitti rasati e tinteggiati, con porzioni in assi legno e controsoffitti
<i>Pareti (interne):</i>	Pareti portanti in pietra e mattoni intonacate e tinteggiate; Divisori in mattoni intonacati e tinteggiati Presenza di evidenti porzioni interessate da umidità di risalita e colonie di muffa.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica su pavimento, box doccia, retro-lavandino fino ad una altezza di circa 2, 70 m Ubicazione: bagno Condizione: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle in ceramica Camera: legno Zoccolino non presente in tutta la casa Condizioni: scarse
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo Protezione: antone in legno verso il cortile; nessuna protezione verso la strada Condizioni: critiche, legno non in buono stato di conservazione e alcune vetrare sono danneggiate
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente, legno con vetro singolo Condizioni: critiche, legno non in buono stato di conservazione
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Tipologia e materiale: legno Condizioni: scarse
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, frutti BTicino Condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia tuttavia verifica. Al momento del sopralluogo, alcune prese della corrente si trovano smontate. Certificazioni: non rinvenute



<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice (staccata)
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente. Non presente predisposizione
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Tipologia: boiler elettrico Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	Non presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Non presente o non visibile
<i>Citofono (impianto):</i>	Non presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Intonaco Muri portanti composti da pietra e mattoni Condizioni: apparentemente buone
Parti comuni (componente edilizia):	Pavimento in pietra e rizzata lombarda, muratura mista in pietra e mattoni condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso:</i>	Tipologia: portone a un battente in metallo legno Condizioni: scarse
<i>Portineria</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente
<i>Stato di conservazione interna del bene</i>	Degradato
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Degradato

[allegato 4]

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	45,00	100%	45
TOTALE		45,00		45,00



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:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili Camera di Commercio 2° sem. 2024
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2024

Gli osservatori del mercato sopra citati rappresentano gli unici elementi emersi dalle ricerche effettuate.

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:

[allegato 5]



8.3 Valutazione Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	45,00	€ 622,80	€ 28.026,00
TOTALE	45,00	€ 622,80	€ 28.026,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.026,00
Valore corpo	€ 28.026,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.026,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.026,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	45,00	€ 28.026,00	€ 28.026,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 1.401,30
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:	- € 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali	- € 0,00
Oneri Sanatoria per difformità e rifacimento scheda catastale	-€ 1.500,00



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 Al momento della redazione della Perizia, non vi è amministratore.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.624,70

Arrot. € 23.600,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala che 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:

€ 18.900,00

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

€ 23.600,00

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, 07 Ottobre 2025 – Rev. 27 novembre 2025

l'Esperto nominato

arch. Alessandra Bianchetti



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A - Verbale di sopralluogo
- Allegato 1 - Visure catastali
- Allegato 2 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 3 – Mail Comune di Cittiglio
- Allegato 4 - Documentazione fotografica
- Allegato 5 - Rilevazione prezzi da listini

Invio perizia alle parti a mezzo pec:

Tribunale di Varese: tribunale.varese@civile.ptel.giustizia.it
Custode: GIVG: segreteria.va@pec.givg.it

