

---

## **Tribunale di Varese**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 107/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

[REDACTED]

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **LOTTO 001**

Unità immobiliare in VARESE - Via Istria, 12

#### **LOTTO 002**

Unità immobiliare in VARESE - Via Palladio, 15

#### **LOTTO 003**

Terreni in VARESE – Frazione Velate

Esperto alla stima:

[REDACTED]

Email:

[REDACTED]

Pec:

[REDACTED]

---

**INDICE SINTETICO LOTTO 001****1. Dati Catastali****Bene:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A/4]**Dati Catastali:** Sezione VA, foglio 12, particella 10528, subalterno 1, piano T-S1**2. Possesso****Bene:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal [REDACTED]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Istria, 12 – Varese – 21100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Bene in Varese****Lotto 001**

Via Istria, 12 – Varese - 21100

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

**LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta in fabbricato d'epoca con area comune antistante la facciata principale, ubicato in Varese, Via Istria, 12. Il bene si colloca in piccolo condominio a tre piani fuori terra avente un totale di n.6 unità immobiliari di tipo residenziale.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Istria, 12 a Varese, cap 21100, zona Belforte.**

Unità immobiliare di tipo residenziale posta al piano rialzato, con cantina al piano seminterrato, oltre ad area esterna comune.

Abitazione composta da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera matrimoniale. L'accesso avviene da corridoio condominiale comune ad altre unità, al quale si arriva dall'esterno percorrendo breve gradinata e piccolo loggiato. Sul fondo del corridoio è presente scala di distribuzione di piani, che consente accesso al cantinato.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quota pervenuta in morte di [REDACTED]**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quote oggetto di Pignoramento secondo la scrivente CTU:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificazione in Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione:****Comune di Varese****Abitazione di tipo popolare: Sez. VA, Fg. 12, Mapp. 10528, Sub. 1 - Cat A/4,**

classe 4, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 51 mq (escluse aree scoperte comuni di 51 mq) - rendita € 185,92 – piano: T-S1.

Dati derivanti da:

Variazione del 20/05/2013 Pratica N. VA0082220 in atti dal 20/05/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (N. 23387.1/2013)

**Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:**

a nord confina con area comune recintata; a est confina con distacco da immobile commerciale; a sud confina con corte comune ad altra proprietà, ad ovest confina con corridoio e scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (03/10/2023) l'unità immobiliare in oggetto risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, del 20/12/1977, richiesta copia dal CTU in data 02/10/2023.

*(All. B: documentazione catastale)***2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Lotto 001****Identificativo corpo: A****Caratteristiche zona:**

Zona periferica del Comune di Varese di tipo misto residenziale e commerciale, denominata Belforte. L'immobile si colloca su una traversa di Viale Belforte. Viale che collega il Centro della città di Varese con i limitrofi Comuni di Malnate, Cantello e con il vicino valico svizzero di Gaggiolo. Si raggiungono rapidamente anche gli Ospedali del Circolo e del Ponte, oltre al Cimitero Monumentale e alla grande area Commerciale Belforte. La zona risulta dotata di tutti i servizi principali e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico. Nelle adiacenze dell'edificio si trova la pregevole Chiesa della Madonna della Speranza e della Pace, a mattoni a vista.

**Area urbanistica:**

A traffico locale e a grande traffico sovra comunale per il collegamento con i paesi limitrofi e con bassa possibilità di parcheggio ad uso pubblico. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Presenza nei pressi fermata del trasporto pubblico urbano (linea di superficie N che collega al centro città, alla zona delle stazioni, e al centro Commerciale di Belforte).

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona presenza di servizi quali farmacia, clinica veterinaria, ufficio postale, luoghi di culto, scuola materna e scuola primaria, banche, attività



commerciali di primaria necessità e non, locali di ristoro, bowling e centri per la cura della persona.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03 ottobre 2023 con il Custode Giudiziario nominato della G.I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e la Sig.ra [REDACTED].

Alla data del sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico strumentale, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal signor [REDACTED] con contratto di locazione registrato in data 18/07/2019 presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Varese con scadenza 17/07/2027 (canone di locazione € 2.400,00 annui, oltre a spese condominiali ed oneri accessori)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai sig.ri [REDACTED] e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica effettuate in data 02/10/2023 – 18/10/2023 - 13/11/2023 – 27/11/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobili, con estrazione di note, si riporta

#### **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:**

Nessuna.

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

Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/06/2023, Repertorio n. 1722, **trascritto a Varese in data 14/07/2023**, Registro Particolare n. 10344, Registro Generale n. 14609, [REDACTED]

[REDACTED]

già identificati.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 22.344,68.



*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Misure Penali:

NESSUNA DAI RR.II.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A

#### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto in data 20/10/2023 – 30/10/2023 - 06/11/2023 – 08/11/2023 a richiedere e sollecitare, tramite e-mail e telefono, all'Amministratrice del Condominio [REDACTED], acquisizione di documentazione riferita all'unità immobiliare in oggetto, con particolare riferimento a:

- posizione debitoria relativa agli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile;
- regolamento condominiale;
- millesimi di ripartizione;
- eventuale copia di certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti;
- indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso;
- indicazioni circa eventuali interventi di manutenzione straordinaria già deliberati;
- indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Solo in data 09/11/2023 è pervenuta parte della documentazione richiesta.

Si sintetizzano in seguito i contenuti:

- pendenze relative al riparto consuntivo 2021/2022: nessuna;
- pendenze relative al riparto consuntivo 2022/2023: Euro 887,26. Per quanto all'importo insoluto sopracitato sono già scadute le rate del 01/06/2023 di Euro 366,69 e dei 01/09/2023 di Euro 260,28;
- i millesimi di proprietà attribuiti all'unità in oggetto sono 141,15;
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non pervenute;
- non vi sono cause in corso;
- non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;
- non è presente un regolamento condominiale.

*(all. H documentazione ricevuta: riparto spese 2022/2023).*

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

Non è possibile raggiungere l'unità abitativa sita al piano rialzato per assenza di

servo scala o rampa con pendenza adeguata al superamento del dislivello. Anche l'ingresso/disimpegno non ha le dimensioni richieste dalla normativa nazionale e regionale in materia.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica n. 1213300099119 del 11/07/2019.

**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'unità immobiliare, 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, eccedenti rispetto a quanto già sopra evidenziato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A**

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 delle Entrate di Varese, tenuto conto di quanto richiesto dal G.E. [REDACTED] comunicazione inviata alla sottoscritta CTU il 20/10/2023, si esplicita quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- ✓ La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati attraverso successioni testamentarie, le cui quote nel complesso risultano ripartite come già esplicitato al punto 1 e qui ribadite:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]


✓	

✓	

✓	

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

(all. C: ispezioni ipotecarie)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A**

La scrivente ha presentato in data 17/10/2023 istanza di accesso atti presso l'Ufficio Edilizio preposto del Comune di Varese. In data 18/10/2023 l'Ufficio comunica la presenza di pratiche edilizie esclusivamente presso l'Archivio Storico Comunale di Varese, che formalizza appuntamento per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto in data 2/11/2023.

Premesso che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e più precisamente tra il 1930 e il 1940, si sintetizza in seguito quanto rinvenuto presso gli uffici preposti:

- Pratica Edilizia presentata il 29/05/1935 con PGN N. 3746/1935 per realizzazione di fabbricato ad uso Abitazione. Nel dettaglio: domanda del

29/05/1935 per ottenere autorizzazione a costruire; domanda del 08/10/1935 per visita tecnica dell'edificio costruito, domanda del 21/10/1935 per visita sanitaria; n.1 elaborato grafico di progetto. Non è stato possibile reperire certificato di abitabilità.

- Pratica Edilizia presentata il 14/02/1939 con PGN N. 1688/1939 per lavori di sopralzo del fabbricato. Nel dettaglio: domanda del 14/02/1939 per ottenere il nulla osta all'esecuzione dei lavori di sopralzo del fabbricato esistente; autorizzazione del 17/02/1939 al sopralzo del fabbricato; certificato di abitabilità del 10/05/1939 relativo al solo piano in sopralzo; n.1 elaborato grafico di progetto.

*(all. E: documentazione e progetto)*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme, fatta eccezione per la posizione della porta di accesso al cucinino. La difformità può essere considerata di modesta entità.

Eventuali costi per pratica edilizia di sanatoria possono essere stimati in € 1.200, compreso oneri di sanzione comunale (quantificati a cura del S.U.E. di Varese) e spese.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme alla scheda catastale in atti al NCEU.

L'area in cui si colloca l'edificio di che trattasi, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azionata in Ambito TUC-R2 "Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione", definito dagli articoli 31, 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

All'interno del TUC-R2 il Piano delle Regole individua il fabbricato, in cui è presente l'unità immobiliare oggetto della presente, come "Edificio di rilevante interesse storico – architettonico ante 1934". Ad esso si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Qualora per l'edificio sia riconosciuta l'insussistenza di valori storici, culturali, architettonici, paesaggistici o ambientali, secondo le modalità di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si applicano le norme contenute nell'art. 31.

Dato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un Condominio composto da altre unità immobiliari, si ritiene che gli interventi possibili siano limitati all'interno delle proprietà stessa, basti qui osservare che non vi sono particolari limiti procedurali in caso di ristrutturazione interna senza modifiche di prospetto.

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art.30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011.

*(all. G: estratto di P.G.T. e di norme tecniche)*

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca, un tempo unica dimora familiare, ora frazionato in n.6 unità residenziali, con distribuzione verticale mediante scala originaria, con assenza di ascensore.

Il Condominio in cui sono costituite le unità immobiliari non riporta un nome specifico caratterizzante.

Il fabbricato è sito in un contesto periferico ben servito, misto residenziale e commerciale, posto nelle immediatezze di Viale Belforte.

Il contesto è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico: la fermata della linea urbana N, posta nelle immediate vicinanze, è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

L'edificio nel suo complesso è a pianta quadrata, con tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e a un sottotetto. Ben visibile dalla Via Istria, verso la quale ha l'affaccio principale.

Esternamente ben tenuto, con facciata di colore giallo su tutti i lati, cornici a perimetro delle superfici finestrate ed elegante loggetta coperta a sottolineare l'accesso principale.

Tetto a falde in ottimo stato manutentivo.

A separazione dalla via pubblica piccolo spazio aperto comune con ghiaietto, perimetrato da recinzione.

Il cortile retrostante non appartiene al fabbricato.

Le unità abitative non hanno posto auto, né coperto né scoperto.

Per accedere all'unità abitativa in oggetto si percorre il corridoio comune che termina con la scala di distribuzione verticale.

A metà corridoio, sulla sinistra si trova la porta blindata dell'appartamento.

L'appartamento al suo interno non presenta elementi decorativi caratterizzanti.

Si compone di un piccolo ingresso/disimpegno di 1,20 mq, un soggiorno/pranzo di 11,00 mq, un cucinino di 5,30 mq, un bagno finestrato di 3,15 mq (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), una camera matrimoniale di 14,40 mq.

Con triplo affaccio è consentito un buon ricambio d'aria e buona illuminazione interna.

I serramenti di tutto l'appartamento sono in legno a vetro doppio di colore marrone.

Gli oscuramenti sono con persiane di colore marrone. Le porte interne sono di colore bianco, con finitura ordinaria e interposto vetro satinato; la porta del bagno è in materiale plastico a soffietto; la porta d'ingresso è in legno a battente singolo.

L'appartamento nel suo complesso necessita di manutenzioni di tipo ordinario per un generale rinnovamento.

Più adatto a persona singola o in coppia piuttosto che a famiglia numerosa.

Per le caratteristiche descrittive delle finiture si rimanda alla sezione successiva.

Rilevata altezza interna all'unità abitativa, che risulta pari a cm 315.

Scendendo la scala comune si accede al piano cantinato, dove è presente ampio spazio sommariamente delimitato con intelaiatura in legno. La cantina ha due aperture finestrate e linea elettrica a vista.

(All. A: Documentazione fotografica)

**Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare residenziale necessita di interventi manutentivi di tipo ordinario.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Appartamento: Tinteggiati color bianco. Condizione: buone.  Cantina: Intonacata a vista. Condizione: discreta.
<i>Pareti (interne):</i>	Appartamento: Intonacate a gesso e tinteggiate color bianco. Condizione: discreta.  Cantina: Intonacata a vista. Condizione: discreta.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento bagno in piastrelle rettangolari, sino ad H. 2,10 mt. circa. Condizione: discreta.  Rivestimento cucina in piastrelle quadrate. Condizione: discreta.
<i>Pavimentazione Interna</i>	Pavimentazione soggiorno e due camere in cementine quadrate, colore grigio, nero.  Pavimentazione bagno in piastrelle anni di tipo ordinario.  Pavimentazione cantina in battuto di cemento.  Condizioni: discreta.
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia appartamento: serramenti a battente in legno con doppi vetri colore marrone. Condizioni: discreta.  Protezione: persiane in legno a scorrere colore marrone. Condizioni: discreta.  Tipologia cantina: in metallo a vetro singolo. Condizioni: discreta.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia appartamento: a battente laccate lucide bianche con stipiti bianchi laccate lucide bianche con interposto vetro satinato.  Tipologia cantina: a battente in legno  Condizioni: discreta.
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Tipologia e materiale: portoncino in legno pannellato sulle due facce. Condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, frutti. Condizioni: a semplice vista "da adeguare", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: presenza di certificazione impianto elettrico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel locale cucina. Certificazioni: presente.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel locale cucina – radiatori a parete in alluminio. Codice impianto: T46DL13089236603.

Condizioni: discrete.

Certificazioni: presente scheda manutentiva impianto con ultimo controllo datato 12/11/20219.

Allarme (impianto): Non presente.  
TV: Centralizzato.

Citofono (impianto): Presente.

Rivestimento facciata Tinteggiato di color giallo dal piano rialzato al tetto, in grigio per la fabbricato su spazi parte di seminterrato del cantinato, cornice di modanatura comuni aggettante intorno ai serramenti in color grigio.

(componente edilizia): Condizioni: buone.

Atrio e parti comuni Rivestimento scala di distribuzione verticale in lastre di pietra e (componente edilizia): pavimentazione pianerottoli in piastrelle. Rivestimento alzate e pedate vano scala in pietra, parapetto in metallo.  
Condizioni: buone.

Portone di ingresso: In legno a doppio battente di colore marrone.

Portineria Non presente.

Ascensore (impianto): Non presente.

Stato di conservazione Con necessità d'interventi manutentivi.  
interna del bene:

Stato di conservazione Buona.  
e manutenzione parti  
comuni:



\*\*\*\*

**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:

CORPO A				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	55,00	100%	55,00
Cantina	Sup. lorda di pavimento	20,00	50%	10,00
<b>TOTALE</b>		<b>75,00</b>		<b>65,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta CTU, 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.

In particolare si sottolinea che la posizione peri-urbana del contesto può essere di particolare interesse in quanto consente sia di evitare il congestionamento del centro città, sia di non allontanarsi dai servizi essenziali.

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.

Per quanto all'abitazione è stata effettuata un'accurata indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare nella zona Belforte del Comune di Varese, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è poi comparato quanto in esito con le risultanze della rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia effettuata annualmente dalla Camera di Commercio di Varese

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;
- ✓ Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio di Varese.

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

### Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa mq</b>	<b>Valore Unitario a mq</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	65,00	€ 750,00	€ 48.750,00
<b>TOTALE</b>	<b>65,00</b>	€ 750,00	€ 48.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.750,00
Valore corpo	€ 48.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.750,00
Valore complessivo diritto e quota di 3/18	€ 8.125,00

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.

**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:

€ - 2.437,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia a carico dell'acquirente – indicative:

€ -1.200,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- pendenze relative al riparto consuntivo 2021/2022: € - 887,26  
nessuna
- pendenze relative al riparto consuntivo 2022/2023:

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 a base d'asta del lotto unico:**

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

€ 44.225,24  
Arrot. € 44.200,00

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:

€ 35.380,00

Visto il contratto di locazione dei [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 2.400,00 annui) la sottoscritta, in assenza di interventi manutentivi, ritiene congruo il corrispettivo di locazione pattuito.

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** **€ 44.200,00**

\*\*\*\*

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.

## INDICE SINTETICO LOTTO 002

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:** Sezione VA, foglio 6, particella 15086, subalterno 45, piano S1

### 2. Possesso

**Bene:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato da [REDACTED]

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

**Bene:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Palladio, 15 – Varese – 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Bene in Varese****Lotto 002**

Via Palladio, 15 – Varese - 21100

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

**LOTTO 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano seminterrato in fabbricato sito a parte del Condominio "Palladio", ubicato in Varese, Via Palladio 15.

**Identificativo corpo: A**

**Rimesse, autorimesse [C/6] sita in Via Palladio, 15 a Varese, cap 21100, zona Ippodromo.**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato.

Composta da unico ambiente.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quota pervenuta in morte di**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quote oggetto di Pignoramento secondo la scrivente CTU:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione:****Comune di Varese**

**Rimesse, autorimesse:** Sezione VA, Foglio. 6, Mapp. 15086 Subalterno 45 - Categoria C/6, classe 8, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita € 37,18, piano S1.

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

a nord confina con area interna comune; a est figura in aderenza con altra unità immobiliare di medesima tipologia; a sud risulta entro terra; a ovest figura in aderenza con altra unità immobiliare di medesima tipologia.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (03/10/2023) l'unità immobiliare in oggetto risultata conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, risalente al 02/04/1964, ad eccezione dell'altezza riportata, pari a mt. 2,10 anziché mt. 2,50 reali (altezza correttamente dichiarata nella pratica edilizia autorizzativa). La differente altezza indicata non incide in alcun modo sulla rendita catastale.

*(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Lotto 002****Identificativo corpo: A****Caratteristiche zona:**

Zona prettamente residenziale del Comune di Varese, con presenza di grandi ville con giardino e di immobili pluripiano. l'unità immobiliare è posta in zona Biumo Superiore. Risulta dotata di tutti i servizi principali e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale e con bassa possibilità di parcheggio ad uso pubblico in quanto a parte della caratteristica zona storica della castellanza di Biumo Superiore.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Presenza nei pressi della fermata del trasporto pubblico (linee di superficie A, B, C, H e Z che collegano al centro città, alla zona del Sacro Monte e alla zona delle stazioni).

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi; luoghi di culto, scuola materna E. Ponti, scuola primaria di primo grado Giovanni Pascoli e scuola primaria di secondo grado Silvio Pellico, attività commerciali di primaria necessità e non, locali di ristoro e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 002****Identificativo corpo: A**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03 ottobre 2023 con il Custode Giudiziario nominato della G.I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - e la

Alla data del sopralluogo si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico strumentale, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata in uso al Condominio Palladio, c.f. 95000210120, con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Varese in data 12/01/2007, Serie 3, Numero 253, con scadenza 31/12/2024 (canone di locazione € 400,00 annui). La [REDACTED] in data 1/12/2024 invia a mezzo pec al CTU copia della raccomandata datata 29/09/2023 con la quale il Condominio recede dal contratto a far data dal 31/12/2023.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Lotto 002****Identificativo corpo: A**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Sig.ri [REDACTED] e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di 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:**

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:**

Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Pignoramento eseguito per la somma di euro 22.344,68.

Annotazione del CTU: Erroneamente pignorata la quota di 3/18

la.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Misure Penali:

NESSUNA DAI RR.II.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 002

#### Identificativo corpo: A

#### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto in data 20/10/2023 – 06/11/2023 – 08/11/2023 – 16/11/2023 – 20/11/2023 a richiedere e sollecitare, tramite e-mail e telefono, all'Amministratrice del Condominio [REDACTED], acquisizione di documentazione riferita all'unità immobiliare in oggetto, con particolare riferimento a:

- posizione debitoria relativa agli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile;
- regolamento condominiale;
- millesimi di ripartizione;
- eventuale copia di certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti;
- indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso;
- indicazioni circa eventuali interventi di manutenzione straordinaria già deliberati;
- indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

In data 08/11/2023 è pervenuta parte della documentazione richiesta, ma non il riparto consuntivo 2022/2023 non ancora predisposto, arrivato soltanto il 28/11/2023.

Si sintetizzano in seguito i contenuti:

- pendenze relative al riparto consuntivo 2021/2022: Euro 296,44;
- pendenze relative al riparto consuntivo 2022/2023: è stato maturato un credito di Euro 892,83. Detraendo il debito di Euro 296,44 il credito a favore degli esecutati ammonta a Euro 596,39;
- i millesimi di proprietà attribuiti all'unità in oggetto sono 4,00;
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non pervenute;
- non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;
- non vi sono cause in corso;
- è stato inviato regolamento condominiale.

(all. H: Documentazione ricevuta, comprensiva di regolamento condominiale).



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

L'unità immobiliare sita al piano sottostrada -1 risulta accessibile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Attestato di Prestazione Energetica non necessario come da normativa vigente in materia in quanto trattasi di autorimessa non riscaldata.

**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 degli immobili 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, eccedenti rispetto a quanto già sopra evidenziato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Lotto 002****Identificativo corpo: A**

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 delle Entrate di Varese.

**6.1. Attuali proprietari:**

- ✓ La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati attraverso successioni testamentarie, le cui quote nel complesso risultano ripartite come già esplicitato al punto 1 e qui ribadite:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]

✓	
✓	
✓	

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

(all. C: Ispezioni ipotecarie).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Lotto 002

#### Identificativo corpo: A

La scrivente ha presentato in data 17/10/2023 istanza di accesso atti presso l'Ufficio Edilizio preposto del Comune di Varese. In data 18/10/2023 l'Ufficio comunica la presenza di pratiche edilizie esclusivamente presso l'Archivio Storico Comunale di Varese, che formalizza appuntamento per la visione degli atti di fabbrica per l'unità immobiliare in oggetto in data 16/11/2023.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in quanto risalente a fine anni '50 del 900 come segue:

- Pratica Edilizia presentata il 07/02/1959 con PGN N. 3239/1959 per l'edificazione di n.2 fabbricati ad uso abitativo, uniti dalla stecca delle autorimesse.

Presso l'Archivio Storico Comunale di Varese sono stati visionati:

- Autorizzazione del 22/04/1959 alla costruzione dei fabbricati;

- Certificato di abitabilità del 27/03/1961;
- Elaborati grafici di progetto d'impianto del complesso residenziale.

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Lotto 002

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (03/10/2023) l'unità immobiliare in oggetto è risultata conforme rispetto all'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia PGN N. 3239/1959.

Alla data del sopralluogo (03/10/2023), l'unità immobiliare in oggetto è risultata conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per quanto alla rappresentazione grafica di consistenza. Viene indicata un'altezza interna di 2,10 mt mentre nella realtà risulta un'altezza di 2,50 mt.

Per la presentazione catastale di nuova scheda, tramite procedura Docfa, il costo indicativo è pari a Euro 200,00 compreso spese anticipate.

*(all. B: Planimetria catastale – all. E: Documentazione tecnica reperita).*

\*\*\*\*

L'unità immobiliare oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azzonato in Ambito TUC-R2 "Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione", definito dagli articoli 31, 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Dato però che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un Condominio composto da altre unità immobiliari, si ritiene che gli interventi possibili siano limitati all'interno delle proprietà stessa, basti qui osservare che non vi sono particolari limiti procedurali in caso di ristrutturazione interna senza modifiche di prospetto.

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art.30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011.

*(all. D: Estratto di P.G.T. e norme tecniche).*

**Descrizione: di cui al punto A**

L'unità in oggetto è parte di un complesso residenziale identificato come Condominio Palladio.

Il contesto in cui si colloca è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con il sistema di trasporto pubblico: le fermate delle linee urbane A, B, C, H e Z, sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi in pochi minuti.

In pochi minuti a piedi si raggiungono il Parco di Villa Torelli Mylius, la Villa e Collezione Panza, il Parco delle Ville Ponti, l'ippodromo e il Palaghiaccio.

Il complesso edificato si compone di due edifici, collegati tra loro da una passerella, con sottostanti autorimesse.

I due volumi sono a pianta rettangolare con cinque piani fuori terra, oltre al corpo di collegamento nel quale si trova il bene in oggetto.

I caratteri tipologici e formali che identificano il complesso sono in linea con le tipologie estetiche e costruttive della sua epoca: facciata intonacata e tinteggiata, coperture a falde.

Per accedere all'autorimessa in oggetto si percorre l'area esterna comune a più complessi edilizi, si scende la rampa carraia e si attraversa l'area comune. L'unità immobiliare è posta sotto la pensilina sopra citata, in aderenza con uno dei due fabbricati.

Rispetto alle altre autorimesse il locale risulta più stretto, la larghezza totale è pari a 210 cm, pertanto difficilmente oggi può essere impiegato per parcheggiare un'auto, infatti è stato locato al medesimo Condominio Palladio, che lo impiega come deposito (locale spazzature).

L'accesso è diretto, il pavimento è in battuto di cemento, è presente punto luce, non è presente alcuna finestratura, il portone carraio è in legno a doppio battente (stessa tipologia dei portoni dei locali che affiancano), la profondità è pari a 480 cm, pari a quella delle altre autorimesse.

Si è proceduto alla rilevazione dell'altezza interna, che risulta pari a 250 cm.

*(All. A: Documentazione fotografica)*

**Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare necessita di imbiancatura, ma è certamente adatta all'uso che ne fa il Condominio.

*Plafoni (componente edilizia):* Intonacato a vista.  
Presenza di fessurazioni localizzate.

*Pareti (interne):* Intonacate a vista.  
Presenza di fessurazioni localizzate.

*Rivestimento (componente edilizia):* Non presente

*Pavimentazione Interna* Pavimentazione in battuto di cemento.  
Condizioni: sufficiente.

*Infissi esterni:* Non presenti

*Infissi interni:* Non presenti

*Porte di primo ingresso:* Tipologia e materiale: portone a due ante esterno in legno  
condizioni: sufficienti.

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):* Tipologia: sottotraccia, frutti.  
Condizioni: buone.  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* Non presente.

*Aria/Condizionata (impianto):* Non presente.

*Acqua calda sanitaria (impianto):* Non presente.

*Termico (impianto):* Non presente.

*Allarme (impianto):* Non presente.

*TV:* Non presente

*Citofono (impianto):* Non presente.

Rivestimento facciata  
fabbricato su corte  
comune  
(componente edilizia): Da risanare.

Atrio e parti comuni  
(componente edilizia): Da risanare.

*Portone di ingresso:* In legno a due ante.

*Portineria* Non presente.

*Ascensore (impianto):* Presente per il complesso condominiale. Non necessario per l'unità in oggetto.

Stato di conservazione  
interna del bene: Adeguato all'uso

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: Adeguato all'uso

\*\*\*\*

**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:

CORPO A				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	13,75	100%	13,75
<b>TOTALE</b>		<b>13,75</b>		<b>13,75</b>
				<b>Arrotondata 13,50</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta CTU, 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.

In particolare si sottolinea che la posizione peri-urbana del contesto può essere di particolare interesse in quanto consente sia di evitare il congestionamento del centro città, sia di non allontanarsi dai servizi essenziali, godendo peraltro di un semplice e veloce accesso ai rinomati beni culturali e naturalistici del Parco di Villa Torelli Mylius, la Villa e Collezione Panza con all'interno il parco e la collezione di arte americana contemporanea e il Parco delle Ville Ponti.

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'accurata indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare nella zona Ippodromo del Comune di Varese, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è poi comparato quanto in esito con le risultanze della rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia effettuata annualmente dalla Camera di Commercio di Varese

Si è tenuto conto dell'uso che ne fa il Condominio e del più probabile interesse che può dimostrare il Condominio stesso.

Si è considerata la dimensione interna non più adatta alle dimensioni delle auto

d'oggi e quindi al più probabile cambio d'uso a locale deposito/sgombero.

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;
- ✓ Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio di Varese

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte 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 giudiziarie, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

## 8.3 Valutazione corpo: Lotto 002

### Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa mq</b>	<b>Valore Unitario a mq</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Autorimessa	13,50	A corpo	€ 10.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>13,50</b>	A corpo	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.500,00
Valore corpo	€ 10.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota di 3/18	€ 1.750,00

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.



**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:	€ - 500,00
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 catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ - 200,00
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 a base d'asta del lotto unico:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.800,00
---	------------

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:

Visto il contratto di locazione dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] con scadenza il 31/12/2024 (canone di locazione di € 400,00 annui) la sottoscritta ritiene sottostimato il corrispettivo di locazione pattuito. Inoltre, vista la raccomandata con la quale il Condominio recede dal contratto, a partire dal 31/12/2023 l'immobile può essere considerato libero.

€ 7.840,00

**Prezzo di vendita del Lotto 2 nello stato di "libero":**

**€ 9.800,00**

\*\*\*\*

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.



## INDICE SINTETICO LOTTO 003

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 1565, consistenza 3 are 10 centiare

**Corpo: B**

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 1613, consistenza 19 are

**Corpo: C**

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 1860, consistenza 21 are 20 centiare

**Corpo: D**

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 1861, consistenza 54 are 50 centiare

## 2. Posse

**Bene:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Possesso:**

**Corpo: B**

**Possesso:**

**Corpo: C**

**Possesso:**

**Corpo: D**

**Possesso:**

### 3. Accessibilità dei terreni ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Accessibilità** dei terreni ai soggetti diversamente abili: no

**Corpo: B**

**Accessibilità** dei terreni ai soggetti diversamente abili: no

**Corpo: C**

**Accessibilità** dei terreni ai soggetti diversamente abili: no

**Corpo: D**

**Accessibilità** dei terreni ai soggetti diversamente abili: no

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** C

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** D

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno. [REDACTED]

[REDACTED]

**Corpo:** B

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno. [REDACTED]

[REDACTED]

**Corpo:** C

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno. [REDACTED]

[REDACTED]

**Corpo:** D

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno. [REDACTED]

[REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Corpo:** B

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Corpo:** C

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**Corpo:** D

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Terreni - Frazione Velate - Varese – 21100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**Bene in Varese****Lotto 003**

Terreni – Frazione Velate – Varese - 21100

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

**LOTTO 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appezamento di terreni azzonati all'interno del PGT come parco agricolo – forestale, posti in Comune di Varese nella zona Rasa (pur identificati catastalmente in zona Velate).

**Identificativo corpo: A**

**Terreno [T] Sezione Velate di Varese, cap 21100.**

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quota pervenuta in morte di [REDACTED]:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quote oggetto di Pignoramento secondo la scrivente CTU:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione:**

**Comune di Varese – sezione Velate**

**Terreno: Foglio 8, Mappale 1565**

Particella con qualità Bosco Ceduo, classe 2 – sup. 310 mq – redditi: dominicale € 0,40, agrario € 0,16.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

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

a nord confina con i mappali 2556 e 7042; a est confina con fiume Olona; a sud confina con il mappale 1613; ad ovest confina con Strada Provinciale per località Rasa.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- I terreni non sono censiti con scheda catastale, sono identificati graficamente esclusivamente nell'Estratto mappa in scala 1:2000.

(All. B: Estratto di mappa)

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] Sezione Velate di Varese, cap 21100.**

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quota pervenuta in morte di [REDACTED]:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quote oggetto di Pignoramento secondo la scrivente CTU:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Descrizione:**

**Comune di Varese – sezione Velate**

**Terreno: Foglio 8, Mappale 1613**

Particella con qualità Prato, classe 3 – sup. 1.900 mq – redditi: dominicale € 3,43, agrario € 3,43.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

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

a nord confina con il mappale 1565; a est confina con fiume Olona; a sud confina con il mappale 1663; ad ovest confina con Strada Provinciale per località Rasa. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- I terreni non sono censiti con scheda catastale, sono identificati graficamente esclusivamente nell'Estratto mappa in scala 1:2000.

(All. B: Estratto di mappa)

**Identificativo corpo: C**

**Terreno [T] Sezione Velate di Varese, cap 21100.**

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quota pervenuta in morte di [REDACTED]:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quote oggetto di Pignoramento secondo la scrivente CTU:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Descrizione:**

**Comune di Varese – sezione Velate**

**Terreno: Foglio 11, Mappale 1860**

Particella con qualità Bosco Ceduo, classe 3 – sup. 2.120 mq – redditi: dominicale € 0,88, agrario € 1,09.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

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

a nord confina con il mappale 1820; a est confina con il mappale 1861; a sud confina con i mappali 3090 e 1871; ad ovest confina con fiume Olona. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- I terreni non sono censiti con scheda catastale, sono identificati graficamente esclusivamente nell'Estratto mappa in scala 1:2000.

(All. B: Estratto di mappa)

**Identificativo corpo: D**

**Terreno [T] Sezione Velate di Varese, cap 21100.**

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quota pervenuta in morte di [REDACTED]:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quote oggetto di Pignoramento secondo la scrivente CTU:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione:**

**Comune di Varese – sezione Velate**

**Terreno: Foglio 11, Mappale 1861**

Particella con qualità Bosco Ceduo, classe 4 – sup. 5.450 mq – redditi: dominicale € 5,07, agrario € 5,07.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

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

a nord confina con il mappale 1820; a est confina con la Strada Consorziale del Gruppo Olona; a sud confina con i mappali 1869, 1870 e 1871; ad ovest confina con il mappale 1860.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- I terreni non sono censiti con scheda catastale, sono identificati graficamente esclusivamente nell'Estratto mappa in scala 1:2000.

(All. B: Estratto di mappa)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Lotto 003****Identificativo corpo: A,B,C,D****Caratteristiche zona:**

Zona prettamente boschiva con presenza a bassa intensità abitazioni di tipo residenziale. I terreni sono posti nella frazione Rasa di Varese, vicino l'imbocco della strada provinciale che porta al centro della città di Varese al Brinzio. La zona è ad alta presenza di verde sia di tipo agricolo che boschivo.

**Area urbanistica:**

A traffico locale e a grande traffico sovra comunale per il collegamento con i paesi limitrofi e con bassa possibilità di parcheggio ad uso pubblico. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Presenza nei pressi fermata del trasporto pubblico (linee di superficie N13 che collegano al centro città, la zona delle stazioni e i comuni limitrofi).

**Servizi offerti dalla zona:**

Bassa la presenza di servizi (luoghi di culto, scuola materna, scuola primaria di primo grado), attività commerciali quali locali di ristoro.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 003****Identificativo corpo: A,B,C,D**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03 ottobre 2023. Alla data del sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto.

I terreni risultano interamente di proprietà degli esecutati come segue:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

NOTA: Non risultano contratti di locazione per le unità in oggetto, come da indagine effettuata presso gli uffici competenti.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Lotto 003****Identificativo corpo: A,B,C,D**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese, 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:**

Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/06/2023, Repertorio n.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramento eseguito per la somma di euro 22.344,68.

[REDACTED]

[REDACTED]

la.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Misure Penali:

NESSUNA DAI RR.II

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Lotto 003****Identificativo corpo: A,B,C,D****Spese scadute:**

I terreni non sono soggetti ad amministrazione condominiale.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

Trattasi di terreni di tipo agricoli – boschivi con dislivelli e terreno non compatto.  
Non accessibili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

I corpi non sono soggetti all'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di terreni di tipo agricoli - boschivi

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

Nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Lotto 003****Identificativo corpo: A,B,C,D**

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 delle Entrate di Varese.

**6.1. Attuali proprietari:**

- ✓ La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati attraverso successioni testamentarie, le cui quote nel complesso risultano ripartite come già esplicitato al punto 1 e qui ribadite:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- ✓ [REDACTED]

- ✓ [REDACTED]

- ✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

comunione dei beni).

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

(all. C: Ispezioni ipotecarie)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Lotto 003

#### Identificativo corpo: A,B,C,D

Non sono presenti in atti presso gli uffici preposti del Comune di Varese pratiche edilizie riconducibili ai singoli corpi in oggetto, in quanto trattasi di terreni non edificabili e liberi da manufatti presistenti.

La scrivente ha presentato in data 19/10/2023, presso gli Uffici Edilizi preposti del Comune di Varese, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti i terreni in oggetto. In data 23/10/2023 è stata richiesta documentazione integrativa, necessaria per l'emissione del certificato, rilasciato in data 30/10/2023.

(all. F: Certificato di Destinazione Urbanistica, in breve CDU).

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Lotto 003

#### Identificativo corpo: A,B,C,D

I terreni oggetto della presente perizia sono tutti completamente inseriti nel Parco del Campo dei Fiori (istituito con Legge Regionale n. 17 del 19/03/1984) nello specifico:

#### CORPO A – Mapp. 1565

- maggior parte zona "PFA" zona a parco forestale-agricolo - del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all'art. 25 delle NTA di tale piano;

- minor parte zona "ICO" zona di iniziativa comunale orientata – del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all'art. 33 delle NTA di tale piano ovvero completamente in zona "AA" - Aree agricole, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

CORPO B – Mapp. 1613

CORPO C – Mapp. 1860

CORPO D – Mapp. 1861

- completamente in zona "PFA" zona a parco forestale-agricolo - del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all'art. 25 delle NTA di tale piano.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che detti mappali

- non ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- non ricadono entro il perimetro del Centro Abitato (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT;
- ricadono tutti completamente, entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricadono entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (L. 21/11/2000 n. 353), Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- ricadono tutti completamente, entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- ricadono tutti completamente, nel perimetro della Fascia rispetto 150 mt. Fiumi, D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c), entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- ricadono entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT:
  - i mappali 1860-1861 (Corpo C-D) completamente nel perimetro del Vincolo Idrogeologico;
  - tutti i mappali (Corpo A-B-C-D) completamente nel perimetro della Rete Natura 2000 SIC;
  - tutti i mappali (Corpo A-B-C-D) completamente nel perimetro della Rete Ecologica PCdF-Ticino.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che detti mappali ricadono entro i Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT come segue:

- i mappali 1860-1861 (Corpo C-D) in minor parte nel perimetro della Fascia di Rispetto Elettrodotti;
- il mappale 1565 (Corpo A) in maggior parte nel perimetro della Fascia di Rispetto Cimiteriale;
- il mappale 1613 (Corpo B) in minor parte nel perimetro della Fascia di Rispetto Stradale.

*(all. D: Estratto di P.G.T. e relative norme)*

### Descrizione: di cui al punto A, B, C e D

I terreni in oggetto sono ubicati in una zona periferica del comune di Varese in località Rasa.

La Val di Rasa è una valle minore della Provincia di Varese, compresa nel Parco Regionale Campo dei Fiori, solcata dal principale ramo sorgentizio del fiume Olona e dove si trova l'abitato di Rasa.

La valle collega la conca della città di Varese con la conca di Brinzio, che a sua volta sbocca in Valcuvia. Il suo territorio inizia nel comune di Varese, a nord della frazione di Fogliaro, e termina al Passo della Mottarossa.

La Val di Rasa è stretta tra i massicci del Campo dei Fiori (monti Legnone e Pizzella) ad occidente e della Martica-Chiusarella ad oriente, entrambi compresi nelle Prealpi Varesine.

Tutto il territorio della frazione è tutelato dal Parco Regionale Campo dei Fiori.

Tutti i terreni in oggetto sono compresi tra le località Rasa e Fogliaro, ubicati a destra rispetto alla Strada Provinciale che porta verso il Brinzio.

I corpi A e B sono visibili lungo la Strada Provinciale la Rasa (SP62), poco prima del Cimitero della località Rasa stessa, in direzione Brinzio.

Sono entrambi coperti da vegetazione boschiva e alberi ad alto fusto.

I corpi C e D sono più interni, spostati verso Fogliaro, in zona prettamente boschiva a destra del letto del fiume Olona. Sono raggiungibili da un sentiero sterrato con partenza da una traversa di Via Chiusarella, strada pubblica che a sua volta è collegata alla Strada Provinciale la Rasa (SP62).

Sono entrambi completamente coperti da vegetazione boschiva e alberi ad alto fusto.

Come già specificato: i terreni ricadono in ambito PFA "Zona a parco agricolo-forestale", pertanto è vietata qualsiasi edificazione.

Sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco.

Sui terreni in oggetto non sono presenti manufatti edilizi.

Note: data la non edificabilità né presente né futura, considerando la tipologia di tutti i mappali e la loro collocazione, si ritiene meglio percorribile l'ipotesi di una vendita in blocco, piuttosto che per singoli mappali.

(All. A: Documentazione fotografica)

**Caratteristiche descrittive corpo A-B-C-D:**

Trattasi di terreni non edificati a destinazione parco agricolo-forestale.

*Plafoni (componente edilizia):* Non presenti

*Pareti (interne):* Non presenti

*Rivestimento (componente edilizia):* Non presenti

*Pavimentazione Interna* Non presenti

*Infissi esterni:* Non presenti

*Infissi interni:* Non presenti

*Porte di primo ingresso:* Non presenti

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):* Non presenti

*Idrico (impianto):* Non presenti

*Aria/Condizionata (impianto):* Non presenti

*Acqua calda sanitaria (impianto):* Non presenti

*Termico (impianto):* Non presenti

*Allarme (impianto):* Non presenti

*TV:* Non presenti

*Citofono (impianto):* Non presenti

*Rivestimento facciata fabbricato su corte comune (componente edilizia):* Non presenti

*Atrio e parti comuni (componente edilizia)* Non presenti

*Portone di ingresso:* Non presenti

*Portineria* Non presenti

*Ascensore (impianto):* Non presenti

*Stato di conservazione interna del bene:* Non presenti

*Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:* Non presenti

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dei terreni è stata estrapolata dalle visure storiche catastali, come da situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/10/2023, come segue:

CORPO A – B – C -D				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale Lorda circa
Corpo A Mapp. 1565	Superficie	310,00	100%	310,00
Corpo B Mapp. 1613	Superficie	1.900,00	100%	1.900,00
Corpo C Mapp. 1860	Superficie	2.120,00	100%	2.120,00
Corpo D Mapp. 1860	Superficie	5.450,00	100%	5.450,00
<b>TOTALE A+B+C+D</b>		<b>9.780,00</b>		<b>9.780,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta CTU, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda, 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.

Per quanto ai terreni è stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in tutto il territorio di Varese, 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, valori di esproprio terreni e superfici boscate;
- ✓ Consultazione falegnamerie e coltivatori diretti della zona di Varese.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte 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 003****Corpo A+B+C+D**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa mq</b>	<b>Valore Unitario a mq</b>	<b>Valore Complessivo</b>
A - Mappale 1565	310,00	€ 4,50	€ 1.395,00
B - Mappale 1613	1.900,00	€ 4,50	€ 8.550,00
C - Mappale 1860	2.120,00	€ 4,50	€ 9.540,00
D - Mappale 1860	5.450,00	€ 4,50	€ 24.525,00
<b>TOTALE</b>	<b>9.780,00</b>	€ 4,50	<b>€ 44.010,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.010,00
Valore corpo	€ 44.010,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.010,00
diritto e quota di 3/18 <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	€ 7.335,00

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.



**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:

- € 2.200,50

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 catastale a carico dell'acquirente – indicative:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 0,00

**8.5 Prezzo a base d'asta del lotto 003:**

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

€ 41.809,50  
Arrot. € 41.800,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato libero in cui si trova: € 41.800,00**

\*\*\*\*

In sintesi:

<b>Prezzo di vendita del Lotto 001 nello stato di "libero":</b>	<b><u>€ 44.200,00</u></b>
<b>Prezzo di vendita del Lotto 002 nello stato di "libero":</b>	<b><u>€ 9.800,00</u></b>
<b>Prezzo di vendita del Lotto 003 nello stato di "libero":</b>	<b><u>€ 41.800,00</u></b>
<b>Totale prezzo di vendita:</b>	<b><u>€ 95.800,00</u></b>

\*\*\*\*

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, 01/12/2023

L'Esperto nominato

  
 Firmato digitalmente

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

Documentazione fotografica esterna e interna alle due unità immobiliari di cui ai Lotti 1 – 2 e dei terreni di cui al Lotto 3;

**Allegato B**

Planimetria catastale dell'unità residenziale di Via Istria civ.12 - Lotti 1- Planimetria catastale dell'autorimessa di Via Palladio civ.15 - Lotti 2 - Mappa catastale dei terreni - Lotti 3 -;

**Allegato C**

Visure storiche per immobile - Lotti 1 – 2 – 3 - e ispezioni ipotecarie eseguiti aggiornate;

**Allegato D**

Estratto di P.G.T. con relative norme tecniche - Lotti 1 – 2 – 3 -;

**Allegato E**

Copia della documentazione e degli elaborati grafici foto-riprodotti presso l'Archivio Storico del Comune di Varese, riferiti all'unità residenziale di Via Istria civ.12 - Lotto 1 - e all'autorimessa di Via Palladio civ.15 - Lotto 2 -;

**Allegato F**

Certificato di Destinazione Urbanistica riferito ai terreni - Lotto 3-;

**Allegato G**

Certificato di residenza e dichiarazione in merito allo stato civile degli esecutari;

**Allegato H**

Documentazione fornita dagli Amministratori di Condominio - Lotti 1 – 2 -;

**Allegato I**

Contratti di locazione riferiti ai Lotti 1 – 2;

**Allegato L**

Certificati impiantistici riguardanti il Lotto 1;

**Allegato M**

Scheda controlli per udienza ex art.569 C.P.C.;

**Allegato N**

Copia di invio perizia alle parti;

**Allegato O**

Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.