

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Creditore iscritto non intervenuto:

[REDACTED]

Creditore iscritto non intervenuto:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 24/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
DOTT. GIACOMO PURICELLI

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**UNITA' RESIDENZIALE  
CON ANNESSA AUTORIMESSA, CANTINA  
E TETTOIA CON AREA DI PERTINENZA**

**DAVERIO**

**Piazza Monte Grappa n° 11 (catastale n° 17)**

Giuramento	28/03/2023
Termine	18/08/2025
Udienza	17/09/2025

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

#### . UNITA' 1

**Bene:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 32 sub 1

#### . UNITA' 2

**Bene:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Posto Auto Coperto [C/6]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 32 sub 3

#### . UNITA' 3

**Bene:** Piazza Monte Grappa snc – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Cantina/deposito [C/2]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 4116, sub 502

#### . UNITA' 4

**Bene:** Piazza Monte Grappa snc – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Categoria:** Tettoia [C/7]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 4117

### 2 Possesso

#### . UNITA' 1

**Bene:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato ed occupato dalla stessa come abitazione di residenza principale in forza di atto del

[REDACTED]

#### . UNITA' 2

**Bene:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Posto Auto Coperto [C/6]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato ed utilizzato dalla stessa come autorimessa in forza di atto

[REDACTED]

. **UNITA' 3**

**Bene:** Piazza Monte Grappa SNC – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Cantina/deposito [C/2]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato ed utilizzato dalla stessa in forza di atto [REDACTED]

. **UNITA' 4**

**Bene:** Piazza Monte Grappa SNC – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Categoria:** Cantina/deposito [C/6]

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato ed utilizzato dalla stessa in forza di atto [REDACTED]

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

**UNITA' 1**

**Bene:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di gradini per accesso immobile al piano primo

**UNITA' 2**

**Bene:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Posto auto coperto [C/6]

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: sì per presenza accesso complanare al piano terra

**UNITA' 3**

**Bene:** Piazza Monte Grappa SNC – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Posto auto coperto [C/6]

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di gradini per accesso immobile al piano interrato

**UNITA' 4**

**Bene:** Piazza Monte Grappa SNC – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** C

**Categoria:** Posto auto coperto [C/6]

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: sì per presenza accesso complanare al piano terra

**4. Creditori Iscritti e creditori iscritti non intervenuti**

**Beni:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B - C

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditore iscritto non intervenuto:** [REDACTED]

**Creditore iscritto non intervenuto:** [REDACTED]

**5. Comproprietari non esegutati**

**Beni:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B – C

**Comproprietari non esegutati :** NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Beni:** Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) – 21020 Daverio

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – B - C

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

**Beni in DAVERIO**

**Lotto 001**

**Piazza Monte Grappa 11 (catastale 17) e snc – 21020**

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

**LOTTO 001**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale articolata su due livelli in contesto a corte plurifamiliare con annesso box, cantina e tettoia in corpi separati a destinazione residenziale ubicata nel centro storico del comune di Daverio in buono stato di manutenzione generale.

**Identificativo corpo: A – LOTTO 001**

**Unità ad uso abitazione a carattere economico [A/3] sita in Piazza Monte Grappa 17 – Daverio – 21020 – Piano Terra e primo**

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano terra-primo: ingresso comune al piano terra con altri subalterni, al piano terra: disimpegno, bagno, cucinotto, taverna/soggiorno; al piano primo collegato sia da scala comune che da scala interna: ingresso, cucina, soggiorno con collegamento al piano sottostante, disimpegno, bagno, camera da letto, su piano ammezzato lavanderia e porzione di sottotetto agibile non abitabile, piccolo servizio igienico.

**Descrizione:**

**UNITA' 1**

**Comune di DAVERIO:**

**Unità ad uso residenziale: Fg.6, part. 32 sub 1 - Cat A/3, - classe 5, consistenza 8 vani – sup. catastale totale 198 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 198 mq - rendita € 404,90 – Piazza Monte Grappa 17 - piano: T-1.**

**Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:**

**Subalterno 1:**

- [REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del 21/08/2006 per divisione-ristrutturazione;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze della proprietà come scheda catastale:**

Corte comune con altre unità immobiliari, subalterno 3 stesso mappale, altro lotto edificato, Piazza Monte Grappa, portico comune con altre unità immobiliari. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (08.04.2025) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 21/08/2006.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 21/08/2006 estratte dallo scrivente in data 11/02/2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/02/2025 e All. 2 Certificazione notarile)

**UNITA' 2**

**Comune di DAVERIO:**

**Unità ad uso autorimessa/posto auto coperto: Fg.6, Part. 32 sub 3 - Cat C/6, - classe 8, consistenza 17 mq - sup. catastale totale 22 mq - rendita € 44,78 - Piazza Monte Grappa 17 - piano: T.**

**Quota e tipologia del diritto sul corpo A - Lotto 001:**

**Subalterno 3:**

[REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del 21/08/2006 per divisione-ristrutturazione;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze della proprietà come scheda catastale:**

Corte comune con altre unità immobiliari, altra unità ad uso autorimessa, altro lotto edificato, subalterno 1 stesso mappale. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (08.04.2025) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 21/08/2006.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 21/08/2006 estratte dallo scrivente in data 11/02/2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/02/2025 e All. 2 Certificazione notarile)

**UNITA' 3**

**Comune di DAVERIO:**

**Unità ad uso cantina/deposito: Fg.6, part. 4116 sub 502 - Cat C/2, - classe 7, consistenza 45 mq - sup. catastale totale 44 mq - rendita € 58,10 - Piazza Monte Grappa SNC - piano: S1-T-1.**

**Quota e tipologia del diritto sul corpo B - Lotto 001:**

**Subalterno 502:**

[REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del 10/10/2006 per divisione-ampliamento;
- Costituzione del 11/09/2006.

**Coerenze della proprietà a corpo come scheda catastale :**

Piano interrato: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, enti comuni; Piano terra accessi comuni; Piano Primo (non esistete); altra unità immobiliare, prospetto su altro lotto, altra unità immobiliare, prospetto su parti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (08.04.2025) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 10/10/2006.

*(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 10/10/2006 estratte dallo scrivente in data 11/02/2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/02/2025 e All. 2 Certificazione notarile)*

**UNITA' 4**

**Comune di DAVERIO:**

**Unità ad uso tettoia: Fg.6, Mapp. 4117 sub - - Cat C/7, - classe 2, consistenza 32 mq – sup. catastale totale 40 mq – rendita € 34,10 – Piazza Monte Grappa SNC**  
- piano: T.

**Quota e tipologia del diritto sul corpo C – Lotto 001:**

**Subalterno -:**  
[REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Costituzione del 11/09/2006.

**Coerenze della proprietà a corpo come estratto di mappa :**

Mappale 4088, 34, 4115, enti comuni mappale 1650. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (08.04.2025) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 11/09/2006.

*(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 11/09/2006 estratte dallo scrivente in data 11/02/2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/02/2025 e All. 2 Certificazione notarile)*

**2. Appartamento ad uso residenziale con annesso box, deposito e tettoia in corpi separati – sili in Piazza Monte Grappa – 21020 Daverio**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale (centro storico) del comune di Daverio raggiungibile da viabilità secondaria del comune.

L'unità immobiliare con le altre unità sono situate in un fabbricato storico all'interno di una corte che presenta caratteri storici. L'edificio principale è di due piani fuori terra; l'unità è accessibile direttamente dalla corte attraverso il passaggio in aree comuni ed attraverso successivo ingresso comune con altro subalterno stesso mappale.

Il centro del comune di Daverio dista circa 100 metri dal fabbricato.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali con le medesime caratteristiche di massimo due/tre piani fuori terra.

Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed alla vista non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

**Area urbanistica:**

Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici residenziali.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano da e per la città di Varese con fermata a circa 300 metri dal fabbricato.

**Servizi offerti dalla zona:**

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti le attività commerciali industriali e sportive.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 12/02/2025 senza avere la possibilità di accesso all'immobile ed un secondo sopralluogo in data 08/04/2025, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato che qui ha sua residenza.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente 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 come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie (Allegato 2):**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

- ✓ Ipoteca Volontaria – a garanzia di mutuo fondiario concessa in data

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

- ✓ Ipoteca Volontaria – concessa in data

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

- ✓ Ipoteca Volontaria – concessa in data

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

(All. 2: Certificazione notarile relativa ai beni)

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento:

- o Atto di Pignoramento Immobiliare del

[REDACTED]

[REDACTED]

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. 5: Note di trascrizione atti di Pignoramento immobiliare del 27/03/2023)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

Non sono presenti spese condominiali insolute in quanto non costituito condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile per presenza di scale di accesso ai piani diversi dal piano terra

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non è dotato di certificazione energetica in corso di validità.

#### **Avvertenze ulteriori:**

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

Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 10/02/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### **6.1. Attuali proprietari:**

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1
- in relazione alle particelle individuate ai n. 4116 sub 502, 4117 e 4116 sono pervenute

[REDACTED]

in relazione alle particelle individuate ai n. 32 sub 1 e 3 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- in relazione alle particelle individuate ai n. 32 sub 1 e 3 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- in relazione alle particelle individuate ai n. 4116 sub 502, 4117 e 4116 sono pervenute [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];
- in relazione alle particelle individuate ai n. 32 sub 1 e 3 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];
- in relazione alle particelle individuate ai n. 32 sub 1 e 3 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

(all. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: atti di provenienza del 12/12/2006- 08/07/2007-02/07/2007 recuperati dallo scrivente con nota di trascrizione o con atto notarile – all. 2 Certificato notarile relativo alla proprietà)

- o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Daverio per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto.

- ☐ Comunicazione di Attività edilizia Libera prot. 5789 del 18-10-2007

□ Comunicazione attività edilizia libera del 05/05/2011 prot. 3148.  
*(allegato 4: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Daverio si specifica che non sono presenti tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie)*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08/04/2025) gli immobili in oggetto non risultavano corrispondenti alle schede catastali reperite presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e non conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- *Unità identificata al foglio 6 mappale 32 sub 1: al piano terra presenza di scala di collegamento con il piano primo e partizioni interne diverse, al piano primo; scala di collegamento con il piano terra non presente e partizioni interne diverse nella porzione a ripostiglio con presenza anche di un secondo servizio igienico non indicato in nessuno dei documenti consultati.*
- *Unità identificata al foglio 6 mappale 4116 sub 502: nelle schede catastali è indicata la presenza di un piano primo che non esiste (non è mai stata realizzata la soletta di separazione interne degli spazi.*
- *Unità identificata al foglio 6 mappale 4117: la struttura indicata come tettoia di fatto risulta parzialmente chiusa e risultano presenti delle partizioni interne non indicate in nessuno dei documenti consultati.*

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Daverio approvato il 09/10/2019 con delibera del Consiglio comunale n. 39 risulta azionato in Ambito territoriale A1 – Nucleo di antica formazione con vincolo Archeologico e normato dall'art. 19 delle norme tecniche di attuazione; Sono ammessi: interventi edilizi diretti con Permesso di costruire, DIA, permesso di costruire convenzionato e Piano attuativo di iniziativa privata. Per maggiori informazioni le Norme tecniche di attuazione sono state riportate in allegato 6 alla presente.

---

### **Descrizione unità immobiliare**

Le unità in oggetto si affacciano sulla Piazza Monte Grappa su cui sono situati gli accessi alle parti comuni da cui è possibile accedere a tutte le unità attraverso il cortile comune dove è situato l'ingresso delle unità identificate al foglio 6 particella 32 subb sub 1 – 3 ed al foglio 6 particella 4116 sub sub 502 e sulla quale si affacciano tre lati dell'unità principale.

L'immobile principale è situato in contesto a corte al piano terra in edificio residenziale in buono stato di manutenzione generale con destinazione prevalente a carattere residenziale.

L'unità al suo interno è in buono stato di manutenzione con finiture di buona fattura ed a carattere signorile.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con edifici residenziali con caratteristiche residenziali signorili di massimo due/tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive dei primi anni del XIX secolo anni a vista tutti sottoposti ad interventi di ristrutturazione.

La zona in cui è situato l'alloggio si trova circa 700 metri dalla SP 17, arteria di

collegamento tra i Comuni di Varese e Vergiate, a circa 100 metri dalla zona centrale del comune di Daverio; a circa 300 transitano mezzi pubblici extraurbani di collegamento con autobus verso il centro della città di Varese che dista circa 15 km.

L'unità principale è articolata su due livelli collegati internamente da scala in legno (non esistente in nessuna pratica edilizia e/o catastale), ha un ingresso sia al piano terra che al piano primo da parti comuni con altra unità immobiliare, con porta che si affaccia all'interno della corte al civico 11 della Piazza Monte Grappa (civico catastale 17), il box è adiacente all'ingresso pedonale, mentre la cantina è situata in un angolo della corte e l'unità ad uso tettoia è raggiungibile percorrendo la corte ed uscendo dalla stessa nelle immediate vicinanze del fabbricato.

L'unità in oggetto, presenta buoni materiali di finitura, ed alla vista non necessita di lavori ed interventi urgenti.

Le unità al momento del sopralluogo risultavano così articolate:

- o Piano interrato: cantina;
- o Piano terra: in corpo staccato: tettoia ed autorimessa in box doppio, nel corpo principale: ingresso, cucinotto, bagno, soggiorno
- o Piano primo collegato sia internamente che da spazi comuni: ingresso, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno con doccia, lavabo, bidet e water, una lavanderia, un secondo bagno di servizio unicamente con water e lavandino, altro locale ad uso ripostiglio/camere agibile non abitabile.

H. media interna appartamento tra i 2.90 ed i 2.80 nella porzione avibile non abitabile altezza massima al colono 2.36 m e altezza media 1,70 m;

L'unità residenziale con i relativi accessori sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 367,00 per una metratura commerciale complessiva parametrizzata di 227,00 mq.

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, in stile ma non si conosce la data esatta a cui risalgono le finiture.

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

Plafoni (componente edilizia):	intonacati rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate a stabilità e tinteggiate
Rivestimento bagno (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti al piano terra, legno al piano primo, ad eccezione del bagno e della cucina che

	sono in ceramica . Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro doppio condizioni: buone protezione: persiane in legno condizioni serramenti: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno massello condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno con inserti in vetro condizioni: buone
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma"
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con riscaldamento autonomo Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori in ghisa in stile condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
<i>Impianto antenna:</i>	Presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>Impianto TV: Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata con inserti in pietra condizioni: buone
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione esterno: Buono

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

La superficie "lorda commerciale" dell'unità ad uso residenziale, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

**Si specifica che le consistenze sono state calcolate in base a quanto presente in loco e non in base a quanto rappresentato graficamente sulle schede catastali non conformi come specificato in precedenza**

**UNITA' ad uso residenziale Foglio 6 particella 32 sub 1**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Residenza piano terra	Sup. lorda di pavimento	60,00	100%	60,00
Residenza piano primo	Sup. lorda di pavimento	114,32	100%	114,32
Residenza/sottotetto piano primo	Sup. lorda di pavimento	44,20	50%	22,10
Balconi	Sup. lorda di pavimento	6,82	30%	2,05
<b>TOTALE</b>		<b>225,34</b>		<b>198,35</b> <b>Arrotondata 198,00</b>

**UNITA' ad uso posto auto/autorimessa foglio 6 particella 32 sub 3**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
autorimessa	Sup. lorda di pavimento	22,05	50%	10,03
<b>TOTALE</b>		<b>22,05</b>		<b>10,03</b> <b>Arrotondata 10,00</b>

**UNITA' ad uso tettoia foglio 6 particella 4117**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
tettoia	Sup. lorda di pavimento	32,64	15%	4,90
Area esterna/giardino	Sup. lorda di pavimento	71,90	10%	9,80
<b>TOTALE</b>		<b>104,54</b>		<b>14,70</b> <b>Arrotondata 15,00</b>

**UNITA' ad uso cantina foglio 6 particella 4116 sub 502**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
cantina	Sup. lorda di pavimento	15,29	25%	3,82
<b>TOTALE</b>		<b>15,29</b>		<b>3,82</b> <b>Arrotondata 4,00</b>

### RIEPILOGO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Superficie commerciale lorda arrotondata
Sub 1 residenziale	Sup. lorda di pavimento	225,34	198,00
Sub 3 autorimessa	Sup. lorda di pavimento	22,05	10,00
Sub 502 cantina	Sup. lorda di pavimento	15,29	4,00
particella 4117	Sup. lorda di pavimento	104,54	15,00
<b>TOTALE</b>		<b>367,22</b>	<b>227,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024,



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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 giudiziarica, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

### Valutazione

- 8.3** Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza con accessori: cantina, autorimessa, tettoia con area esterna	227.00	€ 1.400	€ 317.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 317.800,00

### Riepilogo:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: - € 15.890,00

Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali) (SCIA e/o CILA per regolarizzazioni interne): - € 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0.00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 291.410,00

**ARROTONDAMENTI** - € 10,00

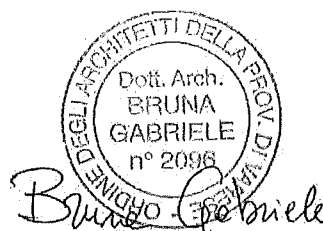
**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 291.400.00**

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

Quanto sopra il sottoscritto 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, 08/08/2025

l'Esperto nominato



*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato 1: Atti di provenienza del bene e/o note di trascrizione**

**Allegato 2: Certificazione notarile relativa al bene**

**Allegato 3: Visure catastali - Planimetrie catastali dei beni - Estratto di mappa**

**Allegato 4: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici**

**Allegato 5: Atto di Pignoramento immobiliare**

**Allegato 6: Estratto di Piano di Governo del territorio**

**Allegato 7: Allegati Fotografici**

**Allegato 8: Lettera invio perizia alle parti**