Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

debitore:

[redacted]

Creditore:

[redacted]

Terzo chiamato in causa:

[redacted]

Creditore intervenuto:

[redacted]

Creditore iscritto non intervenuto:

[redacted]

N° Gen. Rep. **4/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- **UNITA' RESIDENZIALE in COCQUIO TREVISAGO**
- **LOTTI DI TERRENO BOSCHIVO in COCQUIO TREVISAGO**
- **LOTTO DI TERRENO AGRICOLO in GAVIRATE**
- **UNITA' AD USO TERZIARIO con cantina in VARESE**

Giuramento	26/08/2024
Termine	19/02/2025
Udienza	19/03/2025

INDICE SINTETICO

1 **Dati Catastali**

- **LOTTO 1**

UNITA' 1

Bene: Vicolo Vira 8 – 21034 Cocquio Trevisago
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]
Dati Catastali: Sezione CO, foglio 9, particella 1141 sub 5

- **LOTTO 2**

UNITA' 1

Bene: lotto di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago
Categoria: Bosco ceduo
Dati Catastali: foglio 9, particella 2720

UNITA' 2

Bene: lotto di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago
Categoria: Bosco ceduo
Dati Catastali: foglio 9, particella 2374

- **LOTTO 3**

UNITA' 1

Bene: lotto di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago
Categoria: Bosco ceduo
Dati Catastali: foglio 9, particella 2366

- **LOTTO 4**

UNITA' 1

Bene: lotto di terreno agricolo – 21026 Gavirate
Categoria: Bosco ceduo
Dati Catastali: foglio 9, particella 1120

- **LOTTO 5**

UNITA' 1

Bene: Piazza della Repubblica 6 – 21100 Varese
Categoria: Uffici e studi privati [A/10]
Dati Catastali: Sezione VA foglio 11, particella 20136 sub 8

UNITA' 2

Bene: Piazza della Repubblica 6 – 21100 Varese
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]
Dati Catastali: Sezione VA foglio 11, particella 20134 sub 7

2 **Possesso**

- **LOTTO 1**

UNITA' 1

Bene: Vicolo Vira 8 – 21034 Cocquio Trevisago
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]
Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato [redacted] e libero da persone o cose e risulta essere

in capo all'esecutato in forza di atto del 10/01/2011 rep. [redacted]

- LOTTO 2

UNITA' 1 – UNITA' 2

Bene: lotti di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago

Categoria: Bosco ceduo

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato [redacted] e libero da persone o cose e risulta essere in capo all'esecutato in forza di [redacted]

- LOTTO 3

UNITA' 1

Bene: lotto di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago

Categoria: Bosco ceduo

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato [redacted] e libero da persone o cose e risulta essere in capo all'esecutato in forza [redacted]

- LOTTO 4

UNITA' 1

Bene: lotto di terreno agricolo – 21026 Gavirate

Categoria: Bosco ceduo

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato [redacted] e libero da persone o cose e risulta essere in capo all'esecutato in forza [redacted]

- LOTTO 5

UNITA' 1 – UNITA' 2

Bene: Piazza della Repubblica 6 – 21100 Varese

Corpo: A

Categoria: unità ad uso ufficio e studio privato[A/10]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecuta_ to [redacted]

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

- LOTTO 1

UNITA' 1

Bene: Vicolo Vira 8 – 21034 Cocquio Trevisago

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

- **LOTTO 2**

  UNITA' 1

  Bene: lotti di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago

  Categoria: Bosco ceduo

  Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di terreno impervio

- **LOTTO 3**

  UNITA' 1

  Bene: lotto di terreno agricolo – 21026 Gavirate

  Categoria: Bosco ceduo

  Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di terreno impervio

- **LOTTO 4**

  UNITA' 1

  Bene: lotto di terreno boschivo – 21034 Cocquio Trevisago

  Categoria: Bosco ceduo

  Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di terreno impervio per l'accesso

- **LOTTO 5**

  UNITA' 1 – UNITA' 2

  Bene: Piazza della Repubblica 6 – 21100 Varese

  Corpo: A

  Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

  Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si per presenza ascensore

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

   Beni: identificati al punto 1

   Lotto: 001 - 002 - 003 - 004 - 005

   Creditore: [redacted].

   Creditore iscritto non intervenuto: [redacted]

5. **Comproprietari non esecutati**

   Beni: Piazza della Repubblica 6 – 21100 Varese

   Lotto: 005 - UNITA' 1 – UNITA'2

   Corpo: A

   Comproprietari non esecutati : [redacted]

6. **Misure Penali**

   Beni: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso

   Lotto: 001

   Corpo: A

   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Lotto 001

Beni in COCQUIO TREVISAGO
Vicolo Vira 8 - 21034

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 situata al piano secondo in contesto a corte all'interno di una vecchia corte del comune di Cocquio Trevisago a destinazione residenziale ubicata nella zona periferica del comune di Cocquio Trevisago in mediocre stato di manutenzione generale con opere di completamento da eseguire.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

Unità ad uso abitazione a carattere popolare [A/4] sita in vicolo Vira 8 – Cocquio Trevisago – 21034 – Piano secondo

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano secondo con accesso da scala comune e successivo ballatoio comune al piano primo con altra unità su cui è ubicata al scala di accesso al secondo piano; l'unità è composta da : disimpegno d'ingresso, soggiorno-cucina in open space, bagno, camera da letto; al momento del sopralluogo si rilevava che l'immobile è allo stato rustico avanzato e primo di caldaia, di serramenti e di sanitari nel bagno, e frutti e placche impianto elettrico, mentre risultano completate tutte le altre opere interne.

Descrizione:

UNITA' 1
Comune di COCQUIO TREVISAGO:
Unità ad uso residenziale: Sez. CO Fg.9, Mapp. 1141 sub 5 - Cat A/4, - classe 5, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 51mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 49 mq - rendita € 103,81 – Vicolo Vira 8 - piano: 2.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:
Subalterno 5:
- [redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 [redacted]

Dati derivanti da:
- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione di toponomastica del 17/02/2011;
- Variazione modifica identificativo del 25/07/2005;

- Variazione di toponomastica del 27/09/2003;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze della proprietà e del vano scala esclusivo come da atto di provenienza:
appartamento di proprietà di terzi, prospetto su Vicolo Vira, appartamento di proprietà di terzi, sala comune e prospetto su corte comune interna. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16.10.2024) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 18/07/1985.

(All. 4: ultime schede catastali in atti al NCEU del 18/07/1985 estratte dallo scrivente in data 10/10/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/10/2024 e All. 1 Certificazione notarile)

2. Appartamento ad uso residenziale da ultimare – sito in Vicolo Vira 8 – 21034 Cocquio Trevisago

Caratteristiche zona:
Zona periferica del comune di Cocquio Trevisago raggiungibile da viabilità secondaria del comune.
L'unità immobiliare è situata all'interno di una vecchia corte parzialmente ristrutturata nel corso degli anni. L'edificio in cui è sitato l'appartamento è di tre piani fuori terra; l'unità è accessibile attraverso scala comune con altre unità, successivo passaggio su ballatoio in comune con terzi e successiva scala che da quest'ultimo si diparte.
Il centro del comune di Cocquio Trevisago dista circa 2 Km, e la SS394 (strada di collegamento tra Varese e Laveno Mombello circa 700 metri.

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

Il fabbricato esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione ed alla vista necessita di interventi di manutenzione ordinaria (a vista la copertura sembra in buono stato generale).

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 700 metri dal fabbricato lungo la SS394 il comune di Cocquio Trevisago è inoltre dotato di fermata TreNord da e per la città di Milano, fermata che è a circa 1800 metri dal fabbricato.

Servizi offerti dalla zona:
Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali industriali e sportive .

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 16/10/2024.

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 libero da persone o cose.

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 –** nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**
  - Atto di Pignoramento Immobiliare [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 14/12/2023)

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 al piano primo e successivamente al secondo

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 10/10/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

[redacted]La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 [redacted]

Si rimanda agli allegati 1-3-4 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(All. 1: Certificazione Notarile; All. 3: Atto di provenienza del 10/01/2011 recuperato dallo scrivente; All. 4: : Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted]La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato [redacted]

[redacted]La proprietà è pervenuta [redacted]

(all. 4: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 3: atto di provenienza del 10/01/2011 recuperato dallo scrivente – all. 1: Certificato notarile relativo alla proprietà)

- 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 Cocquio Trevisago 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.

- ☐ Immobile ante 01/09/1967 in comune non reperita documentazione in merito al periodo di costruzione;
- ☐ Comunicazione del 09/01/2011 prot- 1344 per rifacimento impianto elettrico
- ☐ SCIA del 07/03/2011 P.E. 27/2011 protocollo 2185 per opere interne e rifacimento.

(allegato 5: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Cocquio Trevisago completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Cocquio Trevisago allegate alla SCIA 18/2011 in quanto nelle pratiche predenti non sono allegate tavole)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (16/10/2024) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, mentre è risultato conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali relativamente alla partizione interna degli ambienti, si specifica però che parte delle opere indicate nella SCIA del 07/03/2011 n. 27/2011 a parere dello scrivente non sono state realizzate (opere legate al rifacimento del balcone e rifacimento della facciata).

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago approvato il 03/06/2014 con delibera del Consiglio comunale n. 12 risulta azzonato in Ambito territoriale Centro storico – altri edifici integri dalla matrice urbana originaria e normato dagli artt. 29-31con particolare riguardo all'art. 31.1.d; Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento dei caratteri originari del fabbricato.

Descrizione unità immobiliare

L' unità in oggetto é situata lungo Vicolo Vira da cui si accede alla corte dove è situata la scala d'ingresso dell'unità in oggetto e sulla quale si affaccia un lato dell'appartamento.
L'immobile è situato in contesto a corte al piano secondo in edificio residenziale di antica formazione.
L'unità al suo interno è in buono stato generale di manutenzione generale sebbene siano assenti le finestre, sia da completare l'impianto elettrico e non siano presenti i sanitari del bagno, mentre esternamente sono necessari interventi di rifacimento della facciata limitatamente alla porzione interessata dall'unità, in quanto al piano terra e piano primo sono state recentemente rifatte nella parte interna
La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con edifici residenziali con caratteristiche residenziali civili di massimo due/tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive dei primi anni del XIX secolo. La zona in cui è situato l'alloggio si trova circa 800 metri dalla SS394, arteria di collegamento tra i Comuni di Varese e Laveno Mombello, a circa 1500 metri dalla zona centrale della frazione di Cocquio Trevisago; a circa 700 metri transitano mezzi pubblici extraurbani di collegamento con autobus verso il centro della città di Varese che dista circa 15 km ed a circa 1500 metri è situata stazione ferroviaria TreNord di collegamento tra Laveno Mombello e Milano.

L'unità, articolata su unico livello, ha ingresso al piano secondo raggiungibile attraverso scala comune fino al piano primo e poi scala ad uso esclusivo per accesso al secondo.

L'unità in oggetto, presenta discreti materiali di finitura, ed alla vista non necessita di lavori ed interventi urgenti, fatti salvo lavori di completamento delle finiture: serramenti, impianto elettrico (placche e frutti), sanitari.

L'unità al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- Piano secondo: accesso tramite scala comune al piano primo e successiva scala in uso esclusivo per accesso al piano, balcone di proprietà, ingresso in soggiorno-cucina, disimpegno, bagno privo si

sanitari ma con attacchi e impianti per tutti i sanitari già fatti, camera.

H. media interna appartamento: 2.77 m;

L'unità residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 57,00 , per una metratura complessiva parametrizzata di 51,00 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, risalenti al periodo di ristrutturazione del fabbricato (anni '10).
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. Da sistemare in alcuni punti
Pareti (interne):	intonacate a stabilitura e tinteggiate
Rivestimento bagno (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti. Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: laddove presenti in ferro condizioni: scarse protezione: non presenti condizioni serramenti: scarse
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: discrete
Porta di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: scarse
Impianto Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "da completare"
Impianto Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo con risecamento Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo con radiatori non installati condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
Impianto antenna:	Non visibile
Allarme (impianto):	Non presente
Impianto TV: *Citofono (impianto):*	non presente

Facciata (componente edilizia):	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: da rifare
Ascensore (impianto):	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	sufficiente
Stato di conservazione esterno:	Scarso

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.

UNITA' ad uso residenziale sub 505

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Residenza piano secondo	Sup. lorda di pavimento	49	100%	49
Balconi e scala di accesso	Sup. lorda di pavimento	8	30%	2,40
TOTALE		**57**		**51,40**
				Arrotondata 51,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

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

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche 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 - 1° 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 giudiziaria, 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 da completare/ristrutturare	51.00	€ 750	€ 38.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 38.250,00

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: - € 1.912,50

Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali): - € -

Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico

dell'acquirente – indicative:	- €	600,00
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:	€	35.737,50
ARROTONDAMENTI	- €	37,50

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero": **€ 35.700,00**

Lotto 002

Beni in COCQUIO TREVISAGO

LOTTI di TERRENO BOSCHIVO - 21034

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 due lotti di terreno boschivo in zona impervia raggiungibile unicamente a piedi o con mezzi fuoristrada nella zona periferica del comune di Cocquio Trevisago.

Identificativo corpo: A – B – LOTTO 002

Terreni boschivi contigui [Bosco Ceduo Mapp. 2720 (A) e Mapp. 2734(B)] sulle pendici del monte Campo dei fiori

I lotti di terreno in oggetto risultano non mantenuti ed in stato di parziale incuria e con piante ad altofusto.

Descrizione:

UNITA' A
Comune di COCQUIO TREVISAGO:
Terreno Boschivo: Sez. CO Fg.9, Mapp. 2720: Bosco Ceduo: Classe 1 Superficie are 14 ca 80 R.D. 3.06; R.A. 0.46 .

UNITA' B
Comune di COCQUIO TREVISAGO:
Terreno Boschivo: Sez. CO Fg.9, Mapp. 2374: Bosco Ceduo: Classe 2 Superficie are 33 ca 00 R.D. 4.26; R.A. 0.85.

Quota e tipologia del diritto sulle unità A e B – Lotto 002:

[redacted] **titolare della proprietà per 1/1** [redacted]

Pignoramento: [redacted]

Dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze della proprietà a corpo come da estratto di mappa:
altro foglio di mappa, mappali 3046, 3517, 3045, 3504,3503, 1906. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
- Alla data del sopralluogo (16.10.2024) non è stato possibile verificare l'esatta perimetrazione dei lotti in quanto non erano identificabili gli esatti

termini della proprietà.
(All. 8: visure catastali ed estratto di mappa e All. 1 Certificazione notarile)

2. Lotti di terreno boschivo sulle pendici del Monte Campo dei Fiori – 21034 Cocquio Trevisago

Caratteristiche zona:
Zona periferica del comune di Cocquio Trevisago raggiungibile unicamente a piedi attraverso sentieri o con mezzi fuoristrada da lasciare a distanza dal fondo. Il centro del comune di Cocquio Trevisago dista circa 5 Km, e la SS394 (strada di collegamento tra Varese e Laveno Mombello circa 3 km.

La zona circostante è caratterizzata da boschi tutti nelle medesime condizioni.

Area urbanistica:
Area raggiungibile unicamente tramite sentieri boschivi.

Principali collegamenti pubblici:
Non presenti nelle immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona:
nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:
Lotto 001
La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 16/10/2024.
Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha verificato la possibilità di accesso unicamente tramite sentieri boschivi e non è stato possibile individuare con esattezza la proprietà non essendo presenti termini di indicazione dell'esatto perimetrazione dei beni che sarà da definire con strumenti di precisione trigonometrica. I terreni risultano non coltivati e lasciati a bosco.

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** – nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**

[redacted]Atto di Pignoramento Immobiliare del [redacted]

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 14/12/2023)

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 sentieri non facilmente percorribili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non prevista ex lege.

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 10/10/2024 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 è pervenuta all'esecutato [redacted]

Si rimanda agli allegati 1-7-8 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(All. 1: Certificazione Notarile; All. 7: dichiarazione di successione del 17/05/1994 e Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità; All. 8 : Visure catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta [redacted].

(all. 8: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 7: dichiarazione di successione del 17/05/1994 e Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità; All. 8 : Visure catastale – all. 1: Certificato notarile relativo alla proprietà)

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Trattandosi di lotto di terreno non edificato è stato richiesto al comune di Cocquio Trevisago il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica degli stessi dal quale emerge quanto segue:

MAPPALE 2720:

Lotto inserito nel perimetro del Parco Regionale del Parco del Campo dei Fiori, Zona a Parco Forestale disciplinato dall'art. 68 delle NTA del Piano delle Regole, soggetto alla Normativa del Parco Regionale del Parco del Campo dei Fiori. Vincoli: in fascia di prima approssimazione delle linee aeree di elettrodotti con riferimento all'art. 75.3 delle NTA del PdR: in classe di fattibilità geologica IV.

MAPPALE 2374:

Lotto inserito nel perimetro del Parco Regionale del Parco del Campo dei Fiori, Zona a Parco Forestale disciplinato dall'art. 68 delle NTA del Piano delle Regole, soggetto alla Normativa del Parco Regionale del Parco del Campo dei Fiori. Vincoli: in fascia di prima approssimazione delle linee aeree di elettrodotti con riferimento all'art. 75.3 delle NTA del PdR.

(allegato 9: Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cocquio Trevisago documentazione urbanistica)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A
Immobile non identificabile se non tramite mappa.

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago approvato il 03/06/2014 con delibera del Consiglio comunale n. 12 risulta azzonato in zona a parco forestale e disciplinato dall'art. 68 delle NTA del Piano delle Regole, soggetto alla Normativa del Parco Regionale del Parco del Campo dei Fiori. Vincoli: in fascia di prima approssimazione delle linee aeree di elettrodotti con riferimento all'art. 75.3 delle NTA del PdR.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dei terreni è stata dedotta dalle visure castali del bene non essendo possibile definire con esattezza la perimetrazione dei beni in loco .

TERRENI – UNITA' A e B

Destinazione	Parametro	Superficie reale definita MQ	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A Mappale 2720	Superficie da visura catastale	1480	100%	1480
B Mappale 2374	Superficie da visura catastale	3300	100%	3300
TOTALE		**4780**		**4780**

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, delle caratteristiche dei terreni, 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:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2023 – regione Agraria 3;

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; 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.

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

8.3

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Bosco Ceduo	4780	€ 5.50	€ 26.290,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 26.290,00

Riepilogo:
Sebbene sia richiesto dalla sezione un abbattimento 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 non avendo il lotto fabbricato che possano presentare vizi o difetti il sottoscritto non ha ritenuto di non applicare tale decurtazione

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- €	-
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	- €	-
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- €	-
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€	-
Spese condominiali insolute	€	0.00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 26.290,00
ARROTONDAMENTI	+ €	10,00
Prezzo di vendita del lotto 2 nello stato di "libero":		**€ 26.300,00**

Lotto 003

Beni in COCQUIO TREVISAGO

LOTTO di TERRENO BOSCHIVO - 21034

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:**
Trattasi di lotto di terreno boschivo in zona impervia raggiungibile unicamente a piedi o con mezzi fuoristrada nella zona periferica del comune di Cocquio Trevisago.

Identificativo corpo: C – LOTTO 003

Terreni boschivi contigui [Bosco Ceduo Mapp. 2366] sulle pendici del monte Campo dei fiori

L'unità risulta non mantenuta ed in stato di parziale incuria e con piante ad altofusto

Descrizione:

UNITA' A
Comune di COCQUIO TREVISAGO:
Terreno Boschivo: Sez. CO Fg.9, Mapp. 2366: Bosco Ceduo: Classe 1 Superficie are 30 ca 60 R.D. 6.32; R.A. 0.95 .

Quota e tipologia del diritto sull' unità C – Lotto 003:

- [redacted]

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

Dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze della proprietà a corpo come da estratto di mappa:
mappali 1899,3485, altro foglio di mappa, 1901. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16.10.2024) non è stato possibile verificare l'esatta perimetrazione dei lotti in quanto non erano identificabili gli esatti termini della proprietà.

(All. 11: visure catastali ed estratto di mappa e All. 1 Certificazione notarile)

2. Lotti di terreno boschivo sulle pendici del Monte Campo dei Fiori – 21034 Cocquio Trevisago

Caratteristiche zona:
Zona periferica del comune di Cocquio Trevisago raggiungibile unicamente a piedi attraverso sentieri o con mezzi fuoristrada da lasciare a distanza dal fondo. Il centro del comune di Cocquio Trevisago dista circa 5 Km, e la SS394 (strada di collegamento tra Varese e Laveno Mombello circa 3 km.

La zona circostante è caratterizzata da boschi tutti nelle medesime condizioni.

Area urbanistica:
Area raggiungibile unicamente tramite sentieri boschivi.

Principali collegamenti pubblici:
Non presenti nelle immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona:
nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 16/10/2024.
Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha verificato la possibilità di accesso unicamente tramite sentieri boschivi e non è stato possibile individuare con esattezza la proprietà non essendo presenti termini di indicazione dell'esatto perimetrazione dei beni che sarà da definire con strumenti di precisione trigonometrica. I terreni risultano non coltivati e lasciati a bosco.

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 –** nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**
  [redacted]Atto di Pignoramento Immobiliare del [redacted]

Altre trascrizioni:
Nessuna
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 14/12/2023)

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 sentieri non facilmente percorribili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non prevista ex lege.

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 10/10/2024 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 è pervenuta all'esecutato [redacted]

Si rimanda agli allegati 1-10 - 11 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(All. 1: Certificazione Notarile; All. 10: dichiarazione di successione del 17/05/1994 e Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità; All. 11 : Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato [redacted]

(all. 11: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 10: dichiarazione di successione del 17/05/1994 e Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità; All. 11 : Visura catastale – all. 12: Certificato notarile relativo alla proprietà)

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Trattandosi di lotto di terreno non edificato è stato richiesto al comune di Cocquio Trevisago il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica dello stesso dal quale emerge quanto segue:

MAPPALE 2366:

Lotto inserito nel perimetro del Parco Regionale del Parco del Campo dei Fiori, Zona a Parco Forestale disciplinato dall'art. 68 delle NTA del Piano delle Regole, soggetto alla Normativa del Parco Regionale del Piano territoriale di coordinamento del Parco del Campo dei Fiori. Vincoli: vincolo idrogeologico con riferimento all'art. 76.4 delle NTA del Piano delle Regole; in classe di fattibilità geologica IV, in riferimento all'art. 76.3 delle NTA del PdR.

(allegato 12: Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cocquio Trevisago)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Immobile non identificabile se non tramite mappa.

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Cocquio Trevisago approvato il 03/06/2014 con delibera del Consiglio comunale n. 12 risulta azzonato in zona a parco forestale e sottoposto alla Normativa del Parco Regionale del Piano territoriale di coordinamento del Parco del Campo dei Fiori.

Vincoli: vincolo idrogeologico con riferimento all'art. 76.4 delle NTA del Piano delle Regole; in classe di fattibilità geologica IV, in riferimento all'art. 76.3 delle NTA del PdR.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dei terreni è stata dedotta dalle visure castali del bene non essendo possibile definire con esattezza la perimetrazione dei beni in loco .

TERRENO BOSCHIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale definita MQ	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
C Mappale 2720	Superficie da visura catastale	3060	100%	3060
TOTALE		**3060**		**3060**

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, delle caratteristiche dei terreni, 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:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2023 – regione Agraria 3;

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; 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.

Valutazione

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

8.3

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Bosco Ceduo	3060	€ 6.00	€ 18.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 18.360,00

Riepilogo:

Sebbene sia richiesto dalla sezione un abbattimento 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 non avendo il lotto fabbricato che possano presentare vizi o difetti il sottoscritto non ha ritenuto di non applicare tale decurtazione

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € -
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	- € -
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € -
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ -
Spese condominiali insolute	€ 0.00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.360,00
ARROTONDAMENTI	- € 10,00
	37,50
Prezzo di vendita del lotto 3 nello stato di "libero":	**€ 18.350,00**

Lotto 004

Beni in GAVIRATE

LOTTO di TERRENO BOSCHIVO - 21026

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

LOTTO 004

1 **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di terreno boschivo in zona Pianeggiante in prossimità cel confine con il comune di Besozzo (Olginasio) raggiungibile a piedi o con mezzi fuoristrada nella zona periferica del comune di Gavirate.

Identificativo corpo: D – LOTTO 004

Terreni boschivi [Bosco Ceduo Mapp. 2366]

L'unità risulta non mantenuta e con piante ad alto fusto.

Descrizione:

UNITA' A
Comune di GAVIRATE:
Terreno Boschivo: Sez. GA Fg.9, Mapp. 1120: Bosco Ceduo: Classe 3 Superficie are 07 ca 00 R.D. 0.36; R.A. 0.14 .

Quota e tipologia del diritto sull' unità D – Lotto 004:

- [redacted]

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

Dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze della proprietà a corpo come da estratto di mappa:
mappali 2608,118,1305, 1121, altro foglio di mappa. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16.10.2024) non è stato possibile verificare l'esatta perimetrazione dei lotti in quanto non erano identificabili gli esatti termini della proprietà.

(All. 14: visure catastali ed estratto di mappa e All. 1 Certificazione notarile)

2. **Lotti di terreno boschivo in prossimità del confine con il comune di Besozzo – 21026 Gavirate**

Caratteristiche zona:

Zona periferica del comune di Gavirate raggiungibile unicamente a piedi attraverso sentieri o con mezzi fuoristrada da lasciare a poca distanza dal fondo.
Il centro del comune di Gavirate dista circa 5 Km, e la Via Rebuschini (strada di collegamento tra Gavirate e Besozzo e Laveno Mombello circa 1 km dal fondo, mentre la strada asfaltata circa 300 metri.

La zona circostante è caratterizzata da boschi tutti nelle medesime condizioni ed a poca distanza sono presenti abitazioni unifamiliari.

Area urbanistica:
Area raggiungibile unicamente tramite sentieri boschivi.

Principali collegamenti pubblici:
Presente lungo la Via Rebuschini servizio di autobus da e per la città di Varese.

Servizi offerti dalla zona:
nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 16/10/2024.
Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha verificato la possibilità di accesso unicamente tramite sentieri boschivi e non è stato possibile individuare con esattezza la proprietà non essendo presenti termini di indicazione dell'esatto perimetrazione dei beni che sarà da definire con strumenti di precisione trigonometrica. I terreni risultano non coltivati e lasciati a bosco.

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 –** nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**

[redacted]Atto di Pignoramento Immobiliare del [redacted]

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 14/12/2023)

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 sentieri non facilmente percorribili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non prevista ex lege.

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 10/10/2024 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 è pervenuta all'esecutato [redacted]

Si rimanda agli allegati 1-13 - 14 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(All. 1: Certificazione Notarile; All. 13: dichiarazione di successione del 17/05/1994 e Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità; All. 14 : Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato [redacted]

(all. 11: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 10: dichiarazione di successione del 17/05/1994 e Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità; All. 11 : Visura catastale – all. 12: Certificato notarile relativo alla proprietà)

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Trattandosi di lotto di terreno non edificato è stato richiesto al comune di Gavirate il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica dello stesso dal quale emerge quanto segue:

MAPPALE 1120:

Il mappale **1120** è compreso in zona denominata - **"Ambiti agricoli di connessione ambientale".** Sono gli ambiti agricoli o collinari sporadicamente di fondovalle a cui è riconosciuto un ruolo primario per il mantenimento delle connessioni ambientali ed ecologiche esistenti. Essi corrispondono alle porzioni di territorio agricolo che si interpongono alla continuità del sistema urbano nelle porzioni principalmente comprese tra gli assi della ferrovia, della SS394 e della SP1, o comunque poste al bordo del tessuto urbano, che svolgono ruoli di connessione, cerniera, mitigazione e integrazione ambientale nei rapporti tra sistema rurale e ambientale e tessuto urbano. Tali ambiti devono essere salvaguardati e mantenuti. Una porzione del mappale 1120 ricade in zona sottoposta a vincolo di polizia idraulica, tali aree si intendono di inedificabilità assoluta. Ricade in ambito di fattibilità geologica 3.A.3 ed in area 3C.

(allegato 15: Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Gavirate)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Immobile non identificabile se non tramite mappa.
L'immobile oggetto della presente, secondo la Variante al PGT del Comune di Gavirate approvata in data 15/11/2018 con delibera del Consiglio comunale n. 35 risulta azzonato in zona Ambiti Agricoli di Connessione ambientale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dei terreni è stata dedotta dalle visure castali del bene non essendo possibile definire con esattezza la perimetrazione dei beni in loco .

TERRENO BOSCHIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale definita MQ	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
D Mappale 2720	Superficie da visura catastale	700	100%	700
TOTALE		**700**		**700**

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, delle caratteristiche dei terreni, 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:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2023 – regione Agraria 3;

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; 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.

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

8.3

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Bosco Ceduo	700	€ 7.00	€ 4.900

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 4.900,00

Riepilogo:
Sebbene sia richiesto dalla sezione un abbattimento 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 non avendo il lotto fabbricato che possano presentare vizi o difetti il sottoscritto non ha ritenuto di non applicare tale decurtazione

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- €	-
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	- €	-
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- €	-
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€	-
Spese condominiali insolute	€	0.00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	4.900,00
ARROTONDAMENTI	- €	-

Prezzo di vendita del lotto 4 nello stato di "libero": **€ 4.900,00**

Lotto 005

Beni in VARESE

Piazza Repubblica 6 - 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 un'unità immobiliare a destinazione terziaria situata al piano primo con annessa cantina in contesto signorile di corti collegate tra loro nella zona centrale del comune di Varese con prevalenza di unità a destinazione residenziale e terziaria in buono stato di manutenzione generale senza apparenti opere da eseguire sia a livello condominiale che nell'unità.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

UNITA' 1

Unità ad uso ufficio e studio privato [A/10] sita in Piazza della Repubblica 6 (ingresso dal civico 5) – Varese – 21100 – Piano primo

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano primo con accesso da parti comuni condominiali dotate di scale e di ascensore: disimpegno d'ingresso, ufficio, bagno al momento del sopralluogo non si rilevavano opere da eseguire sull'immobile.

UNITA' 2

Unità ad uso cantina-magazzino [C/2] sita in Piazza della Repubblica 6 (ingresso dal civico 5) – Varese – 21100 – Piano primo

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano interrato con accesso da parti comuni condominiali dotate di scale e di ascensore: cantina.

Descrizione:

UNITA' 1
Comune di VARESE:
Unità ad uso ufficio: Sez. VA Fg.11, Mapp. 20136 sub 8 - Cat A/10, - classe 6, consistenza 2 vani – sup. catastale totale 39 mq – rendita € 779,85 – Piazza Repubblica 5 - piano: 1.

UNITA' 2
Comune di VARESE:
Unità ad uso cantina: Sez. VA Fg.11, Mapp. 20134 sub 7 - Cat C/2, - classe 8, consistenza 3 mq – sup. catastale totale 3 mq – rendita € 8,68 – Piazza Repubblica 5 - piano: S1.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001 (UNITA' 1 – UNITA' 2):
Subalterni 7-8:
-

Pignoramento: quota di 1/2 a favore

Per entrambe le unità dati derivanti da:
- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione di toponomastica del 03/12/2013;
- Variazione per rettifica classamento proposto dalla parte del 15/05/198
- Variazione per edificazione su area urbana del 15/05/1998.

Coerenze della proprietà come da atto di provenienza:
Per unità ad uso ufficio: prospetto su cortile comune per due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.
Per la cantina: unità immobiliare di proprietà di terzi per tre lati, corridoio comune per il quarto lato.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
- Alla data del sopralluogo (22.11.2024) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 15/05/1998.

(All. 17: ultime schede catastali in atti al NCEU del 15/05/1998 estratte dallo scrivente in data 10/10/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/10/2024 e All. 1 Certificazione notarile)

2. Appartamento ad uso terziario – sito in Piazza della Repubblica 6 – 21100 Varese

Caratteristiche zona:
Zona centrale del comune di Varese all'interno della perimetrazione del centro storico della città raggiungibile da viabilità primaria del comune.
L'unità immobiliare è situata all'interno di un palazzo interamente demolito e ricostruito negli anni '90. L'edificio in cui è sitato l'appartamento è di sette piani fuori terra; l'unità è accessibile attraverso scala comune con altre unità, successivo passaggio in enti comuni.
Il centro del comune di Varese dista circa 200 metri, e la zona è dotata di numerose aree di sosta o parcheggi coperti.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali, anche di pregio con le medesime caratteristiche e di un centro commerciale; tutti gli edifici sono di massimo quattro/cinque paini fuori terra ed a carattere condominiale con attività commerciali-terziarie e residenziali.

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

Area urbanistica:
Area facilmente raggiungibile caratterizzata da utilizzo misto commerciale/terziario/residenziale.

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 urbano ed extraurbano verso tutti i comuni della provincia di Varese e verso Milano attraverso sistema ferroviario nazionale.

Servizi offerti dalla zona:
Nel raggio di cinquecento metri sono presenti tutte le attività ed i sevizi offerti dalla città di Varese.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 005

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 22/11/2024.
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 essere utilizzato [redacted]

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:

[redacted]Ipoteca Volontaria – [redacted]

Importo capitale € 105.000,00

Importo complessivo [redacted]
Durata anni [redacted]
A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle modalità del calcolo d'interesse ed alla presenza di garanti.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**
  [redacted] Atto di Pignoramento Immobiliare del [redacted]

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(All. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 14/12/2023 – All.19 Nota di trascrizione mutuo ipotecario del 22/07/2005)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001
Spese scadute:
Relativamente all'ultimo biennio risultano ancora da saldare € 327,94 a conguaglio delle spese dell'anno 2024.
(All. 20 Riepilogo spese condominiali rilasciato dall'amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si in tutti gli ambienti

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 10/10/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato [redacted]

Si rimanda agli allegati 1- 16 - 17 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto. ***(All. 1: Certificazione Notarile; All. 16: Atto di provenienza del 19/07/2005 recuperato dallo scrivente; All. 17: : Visura catastale)***

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted] La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta [redacted]

La proprietà è pervenuta [redacted] ***(all. 17: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 16: atto di provenienza del 10/01/2011 recuperato dallo scrivente – all. 1: Certificato notarile relativo alla proprietà)***

- 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 Varese 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.

- ☐ Immobile ante 01/09/1967 in comune non reperita documentazione in merito al periodo di costruzione;
- ☐ Concessione edilizia del 30/07/1991 Pgn 34415/90 int 438;
- ☐ Concessione edilizia per completamento del 18/01/1995 Pgn 34415/90 int 438;
- ☐ DIA del 04/08/1999 prot. 33068 pratica 438/1990 variante 3;

□ Attestazione deposito istanza di agibilità n. 171/2003 del 31/05/2004
(allegato 18: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Varese completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Varese con allegati grafici relativa alla pratica DIA 438/1990 variante3)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (22/11/2024) l'immobile in oggetto era corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, ed è risultato altresì conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali relativamente alla partizione interna degli ambienti.

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Varese approvato il 12/06/2014 con delibera del Consiglio comunale n. 27 risulta azzonato in Ambito territoriale NAF – Nuclei di Antica Formazione e normato dall'art. 25; Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento dei caratteri originari del fabbricato.

Descrizione unità immobiliare

L' unità in oggetto è situata in corte interna il cui fronte principale si affaccia sulla Piazza della Repubblica da cui si accede alla scala (civico 6) dove è situato l'ingresso dell'unità in oggetto.
L'immobile è situato in contesto condominiale con più corti al primo piano di edificio oggetto di demolizione con ricostruzione nei primi anni '90.
L'unità al suo interno è in buono stato generale di manutenzione generale cosi come all'esterno ed a vista non necessita di interventi di manutenzione di alcun tipo.
La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo misto dove al piano primo sono presenti attività commerciali, al piano primo/secondo attività terziarie ed ai piani superiori unità a carattere residenziale con caratteristiche buone caratteristiche. Tutti gli edifici edificati nella zona supera i tre piani fuori terra fino al un massimo di sette e architetture dei primi del '900 si intrecciano con architetture degli anni '90, periodo in cui è stato ricostruito il palazzo in cui è situata l'unità in oggetto. L'appartamento è situato nella zona del centro storico di Varese ed il centro e la zona pedonale della città distano circa 200 metri da quest'ultimo.

L'unità, articolata su unico livello, ha ingresso al piano primo raggiungibile attraverso scala e ascensore comuni con altra unità immobiliari; l'ascensore collega tutte le unità presenti nel complesso dal piano cantinato fino all'ultimo piano fino al piano primo, mentre la cantina è situata al piano interrato ed anch'essa ha accesso da parti comuni ed è raggiungibile dalla scala e dall'ascensore di cui in precedenza.

Competa alla proprietà al quota proporzionale di mm 4.59 su base 997.31 per l'unità identificata al mappale 20134 sub 7 e di mm 0.08 su base 997.31 per l'unità identificata al mappale 20136 sub 8 di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni delle parti comuni condominiali.

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

L'unità terziaria al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- Piano primo: accesso tramite scala comune al piano primo: disimpegno d'ingresso su cui si apre la porta del bagno, e locale open space ad utilizzo ufficio con affaccio sulla corte interna.

H. media interna: 2.70 m;

L'unità terziaria sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 40, la cantina di mq 3 per una metratura complessiva parametrizzata di 41 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, risalenti al periodo di ristrutturazione del fabbricato (anni '10).
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 stabilitura e tinteggiate
Rivestimento bagno (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti. Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: a battente in alluminio condizioni: buone protezione: non presenti condizioni serramenti: Buone
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
Porta di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Impianto Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Impianto Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: tutti i sanitari del bagno (lavello -bidet - doccia – WC)
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: centralizzato Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: impianto centralizzato con ripartizione del calore e con radiatori condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
Impianto antenna:	presente
Allarme (impianto):	apparentemente non presente

Impianto TV:
Citofono (impianto): presente con videocitofono

Facciata
(componente edilizia): Facciata intonacata e tinteggiata
condizioni: buono

Ascensore (impianto): 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.

UNITA' 1 ufficio sub 8

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	40,4	100%	40,4
TOTALE		**40.4**		**40,00** **Arrotondata 40,00**

UNITA' 2 cantina sub 7

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Cantina	Sup. lorda di pavimento	3	25%	0.75
TOTALE		**3**		**0.75** **Arrotondata 1,00**

RIEPILOGO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	40,4	100%	40,4
Cantina	Sup. lorda di pavimento	3	25%	0.75
TOTALE		**43.4**		**41.15** **Arrotondata 41,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto

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

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche 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 - 1° 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 giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione

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*
Unità ad uso ufficio con cantina	41.00	€ 2.200	€ 90.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 90.200,00

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:	- € 4.510,00
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	- € -
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	- € 327,94
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.362,06
ARROTONDAMENTI	- € 2,06

Prezzo di vendita del lotto 5 nello stato di "libero": **€ 85.360,00**

Valore della quota dell'esecutato [redacted] pari ad 1/2 del valore complessivo **€ 42.680,00**

RIEPILOGO

LOTTO	utilizzo	Valore complessivo immobili	Quota di proprietà	Valore complessivo Quota in proprietà dell'esecutato
1	Unità residenziale da completare in COCQUIO	€ 35.700,00	1/1	€ 35.700,00
2	Lotti di terreno boschivo in COCQUIO TREVISAGO	€ 26.300,00	1/1	€ 26.300,00
3	Lotti di terreno boschivo in COCQUIO TREVISAGO	€ 18.350,00	1/1	€ 18.350,00
4	Lotti di terreno boschivo in GAVIRATE	€ 4.900,00	1/1	€ 4.900,00
5	Ufficio con cantina in VARESE	€ 85.360,00	1/2	€ 42.680,00
	TOTALE	**€ 167.050,00**		**€ 127.930,00**

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, 13/02/2025

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

1. Certificazione notarile dei beni
2. Formalità iscritte per i beni

LOTTO 1 – immobile in Cocquio Trevisago – Vicolo Vira

3. Atto di provenienza del bene in Cocquio Trevisago
4. Visure catastali e planimetrie immobile
5. Documentazione urbanistica
6. Fotografie immobile in Cocquio Trevisago

LOTTO 2 – Terreni in Cocquio Trevisago - Mappali 2720 e 2374

[redacted]

8. Visure catastali ed estratto di mappa
9. Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO 3 – Terreno in Cocquio Trevisago - Mappale 2366

[redacted]

11. Visure catastali ed estratto di mappa
12. Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO 4 – Terreno in Gavirate - Mappale 2366

[redacted]

14. Visure catastali ed estratto di mappa
15. Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO 5 – immobile in Varese – Piazza della Repubblica

16. Atto di provenienza del bene in Varese con relativa nota di trascrizione
17. Visure catastali e planimetrie immobile
18. Documentazione urbanistica
19. Formalità iscritte per il bene
20. Spese condominiali
21. Regolamento di condominio
22. Fotografie immobile in Varese
23. Lettera invio perizia alle parti