

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **141/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Abitazione in Brinzio (VA)

Esperto alla stima: arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/4]

Dati Catastali: Comune di Brinzio (VA)

Foglio **6** Particella **387** Subalterno 4 **Piano 1**

2. Possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano creditori intervenuti

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Brinzio (VA)**Lotto 1**

Via Guglielmo Marconi, 8

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

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

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un condominio composto da due piani fuori terra, per complessivi 4 unità abitative circa e parte di un area pertinenziale staccata;

appartamento al piano primo con ingresso-soggiorno-cucina con finestre, , bagno, una camera ed un piccolo terrazzo.

Identificativo corpo: A.

Abitazione in appartamento [A/4] sita in Via Guglielmo Marconi, 8 al piano 1 e in Brinzio (VA).

L'appartamento è disposto su un unico livello al piano primo, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di buon livello;

l'appartamento è composto da una camera con balcone, un bagno, e un soggiorno/cucina, il tutto in condizioni manutentive buone.

Allo stato del sopralluogo, gli interni si presentano qualitativamente in buono stato e con una distribuzione funzionale ed efficiente, all'esterno l'immobile è completo di intonaci in buone condizioni e gli infissi sono in buone condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria fatti salvi alcuni rilievi di cui si parlerà nel seguito.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

- **Diritto di:** Proprieta' 1/1

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

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

[REDACTED]

proprieta' 1/1

Descrizione:

Comune di Brinzio (VA), VIA GUGLIELMO MARCONI n. 8 Piano 1

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Foglio 6 Particella 387 Subalterno 4 – Categoria **A/4**, Classe

8, Consistenza 2,5 vani - superficie: Totale: 51 m²

Totale: escluse aree scoperte: 50 m² Rendita: Euro 105,87

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 15/12/2005 Pratica n. VA0301079 in atti dal 15/12/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 33709.1/2005);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'abitazione: dell'appartamento – altra unità immobiliare, appartamento al sub. 5, prospetto di due lati su area di proprietà di terzi;

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/04/2025) l'immobile in oggetto, A/4, è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0301079 del 15/12/2005.

(All. B0-B4: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 18/11/2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Brinzio (VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da architettura residenziale, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio/alto, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica del paese.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio esterno.

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

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento con il sistema di trasporto pubblico locale solo con il pulman V113 Bedero Valcuvia, Zamaroni/Milano.

Servizi offerti dalla zona:

Sufficiente la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole; tutti poco distanti.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 15 aprile 2025 a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, rilievi a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "D".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

(all. D: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08/04/2025 per nominativo ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2007 - Registro Particolare 14453 Registro Generale 25070
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 0/2 del 08/10/2007
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti in BRINZIO(VA)

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2007 - Registro Particolare 7354 Registro Generale 12389
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 915/2007 del 21/05/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in BRINZIO(VA)

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Giudiziale: -

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Varese in data 18/10/2006 ai nn. 25389/ 5780, atto del
27/09/2006 rep. 300427/4386 a rogito Notaio GIACCARI LUCIA-
NO di VARESE (VA), a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERA-
TIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE – [REDACTED]
[REDACTED] gra-
vante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a
carico dell' esecutato:
[REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Importo capitale € 40.000,00
Importo complessivo € 80.000,00
Tasso interesse annuo -
Durata anni 15.
Importi variabili: SI
Somma iscritta da aumentare automaticamente -
A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/07/2008 Numero di **repertorio 5606/2008** trascritto a Varese il **14/11/2008 ai nn. 24572/15488** promosso da AVV. CARRA' con sede in VARESE - a favore di "[REDACTED]"
[REDACTED]
gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, correttamente identificato.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/12/2008 rep. 10801 **trascritto a Varese in data 12/02/2009 ai nn. 2441/1490** promosso da "geom. [REDACTED]"
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in BUSTO GAROLFO (MI) [REDACTED] sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 44.604,61, oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/07/2023 rep. 2218 **trascritto a Varese in data 14/09/2023 ai nn. 17963/12840** promosso da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 52.062,19, oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. da B5-B6: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Amministratore [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, ~~copia del regolamento condominiale~~, indicazioni dei millesimi dell'unità, ~~copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti~~, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 09/09/2025, come segue:

- Si informa che la gestione ordinaria 2024-2025 si è conclusa in data 31/07/2025, non sono ancora stati prodotti documenti consuntivi per tale gestione e di conseguenza il bilancio preventivo per la gestione in corso 2025-2026.

Come da riparto preventivo 2024-2025 per il subalterno 4 erano state preventivate spese per €418,08 [REDACTED] interamente non pagate.

Gli insoluti a consuntivo della gestione ordinaria 2023-2024 per il subalterno 4 ammontano a €356,99 [REDACTED] anch'esse non pagate. Ad oggi nessun versamento è mai pervenuto e i debiti insoluti degli anni precedenti ammontano a €6.472,77 per il subalterno 4 [REDACTED].

Si precisa che dal condominio non è mai stato avviato nessun ricorso. in allegato bilancio consuntivo 2022-2023, bilancio consuntivo 2023-2024, bilancio preventivo 2024-2025, tabelle millesimali, il regolamento condominiale invece non è presente.

Si segnala che non è presente il regolamento di condominio.

(all. da H1 a H5: situazione condominiale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna rilevata.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 allegati per nominativi ed immobile con estrazione di note, e Rilascio di Copia Direzione Provinciale di VARESE Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Protocollo n. VA 27537 del 2025, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutato [REDACTED] per il diritto di piena proprietà' 1/1, con Atto del 27/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] VARESE (VA) **Repertorio n. 300426 - COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 15070.1/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/10/2006. (all. C: Atto di provenienza)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Al sig [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per Atto del 27/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VARESE (VA) **Repertorio n. 300426 - COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 15070.1/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/10/2006 da [REDACTED] per la quota di Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/09/2006 fino al 06/04/2006.
- Al sig.r [REDACTED] per Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/09/2006, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto da **Atto del 06/04/2006** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BESOZZO (VA) Repertorio n. 62375 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5452.2/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/04/2006 da [REDACTED] per la quota di Usufrutto 1/6 fino al 06/04/2006, da [REDACTED] per la quota di Usufrutto 1/6 fino al 06/04/2006 e da [REDACTED] per la quota di Proprietà' 1/1 fino al 06/04/2006, beni derivanti da VARIAZIONE del 15/12/2005 Pratica n. VA0301079 in atti dal 15/12/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 33709.1/2005).

(all. C : atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brinzio in data 21 novembre 2023, ed è pervenuta risposta dagli Uffici medesimi del Comune in data 26 novembre 2023.

Si riporta quanto segue:

- pratica edilizia 03/2005 – permesso di costruire in sanatoria;

- pratica edilizia 14/2005 – permesso di costruire;
- pratica edilizia 21/2007 – DIA variante in corso d'opera alla P.E 14/2005;
- pratica edilizia 25/2004 – opere interne;
- pratica edilizia 37/2004 – ristrutturazione, recupero, sottotetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, post ante settembre 1967.
(Allegate copia Pratiche Edilizie da E1 a E5 messe a disposizione dal Comune di Brinzio).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (15/04/2025 ore 15.00) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente parzialmente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con prot. VA0301079 del 15/12/2005 per l'appartamento.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Brinzio, ricadono nella **zona di ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato** (all. G inquadramento urbanistico).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un appartamento al piano primo con ingresso-soggiorno-cucina, , bagno, una camera con balcone;

oltre alla proporzionale quota di com-proprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ~~nonchè del vigente regolamento di condominio.~~

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono stati ristrutturati e si presentano in buone condizioni di manutenzione, fatto salvo la presenza di ponti termici; comunque necessita di manutenzione ordinaria.

Al momento dell'accesso l'impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne il funzionamento poiché il debitore non vive nell'appartamento.

L'immobile è posizionato nella zona periferica di Brinzio posto sulla SP 62; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di buon livello.

Per motivi di sicurezza, è opportuno, verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo degli stessi poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 51,00 circa per l'appartamento a piano primo, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq il 50.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

Plafoni (componente edilizia):	Intonaco al civile per interni imbiancati
Pareti (interne):	Intonaco al civile per interni
Rivestimento (componente edilizia):	Ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con gelosie in legno; condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: porte a battente condizioni: discrete
Porte di ingresso:	primotipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: buona
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: non rinvenute
Aria/Condizionata (impianto):	Assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Assente
TV:	Presente
Citofono (impianto):	Presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimento rasato al civile per esterni condizioni buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Pavimentazione in pietra, cemento, bitume condizioni: buone
Portone di ingresso:	tipologia: cancelletto in ferro condizioni: buone
Portineria	<u>assente</u>

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento piano primo	50 mq	100%	50,00
balconi	sup lorda	3 mq	30%	0,9
TOTALE		53,00		50,90
				Arrotondata 51,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato

immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2024 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto UNICO**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A4]	51,00	€ 1100,00	€ 56.100,00
TOTALE			€ 56.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.100,00
Valore corpo	€ 56.100,00
Valore accessori	€ -
Valore complessivo intero	€ 56.100,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 56.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	51,00	€ 50.400,00	€ 56.100,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2.805,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente incluso demolizioni – indicative:	- € 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 6.472,77

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.542,00
Arrot. € 45.000,00

~~La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 00,00

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

€ 45.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 12/09/2025

l'Esperto
arch. Ida Capuano



CAPUANO IDA
Ordine degli
Architetti di
Varese
Architetto
02.11.2025
19:34:09
GMT+01:00

Si allegano i seguenti documenti quali parte integrante della relazione di stima:

 A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA lotto 1 sub 4

 B0 Risultanze Catastali

 B1 DOC_1685378284

 B2 DOC_1685377673

 B3 DOC_1685377023SUB4

 B4 PLN_198137436_1SUB 4

 B5 Elenco sintetico formalità ISPEZIONI

 B6 Sviluppo Elenco sintetico formalità

 C Atto compravendita 2006

 C2 Contratto atipico_do ut facias_2004

 D Verbale operazioni peritali sub 4

 E1 PE 25_2004

 E2 PE 37_2004

 E3 PE 03_2005

 E4 PE 14_2005

 E5 PE 21_2007

 F Quotazioni immobiliari

 G_INQUADRAMENTO URBANISTICO

 H1 COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE

 H2 Prospetto Tabelle

 H3 Riparto consuntivo 2023-2024

 H4 Riparto preventivo 2024-2025

 H5 BILANCIO

Invio perizia alle parti

 Ricevuta_ Webmail PEC trasmissione lotto1 alle parti	12/09/2025
 Ricevuta_ Webmail PEC trasmissione lotto1 Donvito	12/09/2025
 Ricevuta_ Webmail PEC trasmissione lotto1 Cugnasco	12/09/2025
 Ricevuta_ Webmail PEC trasmissione lotto1 Commisso	12/09/2025
 Ricevuta _ Webmail PEC lotto 1	12/09/2025
 PEC Trasmissione perizia stima lotto 1	12/09/2025

Comunicazioni intercorse

 Libero Mail_ Posta Richiesta ispezione ipotecaria - EI 141_2023	03/04/2025
 Richiesta di ispezione ipotecaria_1T_310_signed	03/04/2025
 Richiesta di ispezione ipotecaria_1T_310	03/04/2025
 Libero Mail_ Posta Fwd_ Richiesta copia atti	03/04/2025
 Richiesta copia_MOD 3T-311 _1_signed	03/04/2025
 Richiesta di certificato o rilascio copia_3T_311_signed	03/04/2025
 Richiesta di certificato o rilascio copia_3T_311	03/04/2025
 Richiesta copia_MOD 3T-311 _1	03/04/2025
 Messaggi - Webmail PEC richiesta atti di provenienza	26/11/2023
 Messaggi - Webmail PEC accesso atti Comune Brinzio	21/11/2023
 Richiesta Accesso ATTI_signed	21/11/2023
 Richiesta Accesso ATTI	21/11/2023