

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep **218/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Unità immobiliare in Luino 21016 (VA) Via Dumenza, 38
Abitazione Sez.LU; Fg.2; Mapp.1203; sub.2; A/4

Ente Urbano in Luino C.T.: Fg.9; Mapp.1203

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti

Email: laura.buzzetti@libero.it

Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: A – abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare A/4

Dati Catastali: Sez.LU; Fg.2; Mapp.1203; sub.2; A/4

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Sez.LU; Fg.9; Mapp.1203

2. POSSESSO

Bene: abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Possesso:

----- nato a BONIFATI il -----C.F. -----proprietà 1/1

Al momento del sopralluogo immobile NON OCCUPATO

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A – abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile** ingresso raggiungibile da rampa di scale

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A – abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Creditore Procedente: ----- ROMA(RM) C.F.: -----

Creditori Iscritti: -----

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A – abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: -----

6. MISURE PENALI

Bene: A – abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Misure penali: -----

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – abitazione e cantina

Via Dumenza 38– 21016 Luino (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in LUINO 21016 (VA)
 Lotto Unico: A
 Via Dumenza 38 – 21016 Luino (VA)
 Abitazione+cantina Sez.LU; Fg.2; Mapp.1203; sub.2; A/4
 Ente Urbano Fg.9; Mapp.1203

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale in fabbricato composto da 3 unità immobiliari distribuite su 3 piani in frazione Poppino di Luino (VA).

Identificativo corpo: LOTTO UNICO: A

A-Abitazione di tipo popolare A/4 +cantina Fg.2; Mapp.1203 sub.2

Ente Urbano Fg.9; Mapp.1203

Unità abitativa di tipo popolare al primo piano con affaccio su cortile interno e verso la Via Dumenza; composta da quattro locali oltre a servizi e cantina nel piano seminterrato. Immobile in ristrutturazione.

Quota e tipologia del diritto:

----- nato a -----il -----C.F. -----

Proprietà 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ----- C.F.: -----

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

----- nato a -----il -----C.F. -----

Descrizione:

Comune di Luino (VA)

Abitazione di tipo popolare: sez.urb.LU; foglio 2, particella 1203, sub. 2; Cat. A/4

Classe 5; consistenza 5 vani; sup. catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq.; rendita Euro 188,51 – VIA DUMENZA n.38 piano S1-T-1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2025

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E734 – Sezione A – Foglio 9 – Particella 1203

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2013

Variazione Toponomastica del 11/12/2013 Pratica N. Va0209665 In Atti dal 11/12/2013

Variazione Di Toponomastica (N. 70325.1/2013)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E734 – Sezione A – Foglio 9 – Particella 1203

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2000

Variazione Del 04/02/2000 In Atti dal 04/02/2000 Frazionamento per Trasferimento di Diritti Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (N.G00546.1/2000)

Identificato in Catasto Terreni come segue:

Descrizione:

Comune di Luino (VA)

Ente Urbano: foglio 9, particella 1203; Superficie mq. 490

Dati derivanti da:

Area di enti urbani e promiscui dal 03/07/2019

foglio 9, particella 1203, ente urbano, Superficie mq.490

Tipo Mappale del 03/07/2019 Pratica n. VA0078783 in atti dal 03/07/2019 presentato il 01/07/2019 PER AMPLIAMENTO (n.78783.2/2019)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1203 Subalterno:1;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E734 – SezUrb LU – Foglio 2 – Particella 1203/

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario come da scheda e mappa:

a nord affaccio su ente urbano mapp.1203 e scala comune; a est affaccio su strada sterzata; a sud affaccio su ente urbano mapp.1203; a ovest affaccio su ente urbano mapp.1203.

Coerenze della cantina da nord in senso orario come da scheda e mappa:

a nord scala comune; a est terrapieno; a sud terrapieno; ad ovest disimpegno comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato:

A – non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU prot T70673 presentata il 04-02-2000

(All.C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il comune di Luino è un comune italiano di circa 14.000 abitanti della provincia di Varese in Lombardia. Il paese, che si affaccia sulla sponda orientale del Lago Maggiore o Verbano, è un centro importante per il turismo e per l'economia dell'alto Varesotto. Confina a est con la Svizzera, tramite il valico di Fornasette. Centro rinomato per il mercato settimanale del mercoledì.

L'abitazione oggetto di pignoramento si trova in località Poppino frazione di Luino zona periferica situata a nord-est, distante 2,2 Km. rispetto al centro storico, in direzione dell'omonimo comune di Dumenza.

Nell'intorno edifici a prevalente destinazione residenziali. La zona gode della vicinanza ai servizi commerciali, turistici e infrastrutturali del comune di Luino.

Area urbanistica:

A traffico urbano con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Varese-Milano.

Servizi offerti dalla zona:

Il Municipio di Luino si trova in Piazza Crivelli Serbelloni, 1 e dista circa 3,5 Km. dall'unità immobiliare.

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale, sportelli bancari, attività commerciali, bar, ristoranti, supermercati.

Strutture scolastiche: scuola dell'infanzia, scuola primaria, secondaria di primo grado, scuola secondaria di secondo grado istituto tecnico economico, tecnologico.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Luino.

3. STATO DI POSSESSO:**LOTTO UNICO: A**

La scrivente ha effettuato un sopralluogo con il Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco con accesso forzoso.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

(all. A: 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 in febbraio 2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* si veda il paragrafo relativo alle iscrizioni-trascrizioni

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* -

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ---

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* ---

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Varese in data 19/05/2000 ai nn.8215/1924, atto del 15/05/2000 **rep.169844** Notaio De Gennaro Alfonso– Luino(VA) a favore di “BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESINO SCRL con sede in Bergamo (BG) – C.F. 00208220160 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale1 (sez.urb.LU fg.2 mapp.1203 sub.2) a carico dell'esecutato

Importo capitale Lire 191.781.798

Tasso interesse annuo 4,5 %

Spese Lire 108.218,202

Importo complessivo Lire 300.000.000

Durata 13 anni 10 mesi 25 giorni

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

SI FA MENZIONE CHE IL TITOLO GODE DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI AL D.P.R. 29.9.1973 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'UNITO TITOLO AL QUALE SI FA PIENO E COMPLETO RIFERIMENTO.

4.2.2. Pignoramenti – trascrizioni:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/07/2025 rep.N.2151 trascritto a Varese in data 01/08/2025 ai nn. 15649/11509 promosso da “-----ROMA C.F. ----- per la quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile dell'unità negoziale1 (sez.urb.LU fg.2 mapp.1203 sub.2 a carico di:

----- nato a -----il -----C.F. ----- Proprietà 1/1

PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 1.723,59 OLTRE A INTERESSI E SPESE.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/11/2025 rep.N.4011 trascritto a Varese in data 19/12/2025 ai nn. 25168/18556 promosso da "-----ROMA C.F. ----- per la quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile dell'unità negoziale1 (sez.urb.LU fg.2 mapp.1203 sub.2 a carico di:

----- nato a -----il -----C.F. ----- Proprietà 1/1

Come riportato al quadro D della nota Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DICHIARA CHE LA SOCIETA' PIGNORANTE -----CON SEDE ROMA ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA AL NUMERO REA 1112312 COME DA VISURA CAMERALE DEL 18/12/2025, E' TITOLARE/ASSEGNATARIA DELLA P.IVA -----.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA IN MERITO.

Dalla ricerca effettuata dalla Cancelleria il 03/10/2025 a carico di ----- risulta pendente ulteriore procedura immobiliare n.160/2025 Tribunale Varese avente ad oggetto il bene qui pignorato

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO UNICO: A

L'unità immobiliare **non è inserita** in complesso condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Dalla via Dumenza si accede al fabbricato mediante breve tratto di strada sterrata. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da scala interna all'edificio e da scaletta esterna di n. 3 alzate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica (APE):

L'immobile, al momento del sopralluogo, con impianto di riscaldamento Autonomo, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

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.

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

7.1. Attuali proprietari:

----- nato a -----in data -----C.F. -----
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

(all. B: copia atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari:

A ----- nato a ----- in data 4 agosto 1962 C.F. -----
 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Sezione Urbana LU Foglio 2
 Particella 1203 Subalterno 2 sito nel comune di Luino (VA) è pervenuto per atto di
 compravendita Notaio De Gennaro Alfonso del 15/05/2000 repertorio n. 169843/8549
 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 19/05/2000
 al n. 8214/5107 da ----- nata a Luino (VA) il 22/10/1965 C.F. ----- e -----
 -nata a Luino (VA) in data 19 gennaio 1969 C.F. ----- per i diritti pari a 1/4 di piena
 proprietà, ----- nato a Luino (VA) in data 22 febbraio 1926 C.F. ----- per i diritti
 pari a 2/4 di piena proprietà bene personale dell'immobile.

*"All'unità immobiliare dedotta in contratto è annessa porzione di area di esclusiva
 proprietà di mq. 12; inoltre segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle
 parti, spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte quali individuati
 dall'articolo 1117 del Codice civile ed in particolare l'area comune a tutti i subalterni di
 mq. 86 quale evidenziata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera b) il tutto come
 meglio specificato nel titolo al quale si fa pieno e completo riferimento"*

Dall'atto di provenienza "La parte venditrice dichiara che l'immobile è pervenuto per
 successione di ----- deceduta a Luino il 23 marzo 1965, denuncia di successione
 registrata a Luino il 17 maggio 1965 al n. 21 vol. 269, trascritta a Varese il 07 /09/1965 ai
 numeri 6232/5287 quanto alla quota alienata dal signor -----; per successione di ---
 ----- deceduto a Luino il 16/08/1985, la cui denuncia di successione è stata registrata
 a Luino il 15/02/1986 al n. 77. Vol. 335, trascritta a Varese il 09/03/1987 ai numeri 3155/2453
 quanto alle quote alienate dalle signore ----- e -----".

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Luino, sia gli atti di
 fabbrica che le successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato **ante il 1° settembre 1967.**

Si riporta l'unica pratica rinvenuta in Comune di Luino – Edilizia Privata

2000_DIA prot. 5440 del 22-03-2000 Opere di manutenzione straordinaria, sistemazione ad
 uso civile abitazione via Dumenza 38 proprietari -----, -----; progettista
 geom. Renato Salvini Via XXV Aprile 11 Castello Cabiaglio. Opere previste: divisione
 mediante tavolato cantina al piano interrato, spostamento tavolati interni al piano terra,
 primo e secondo, demolizione e rifacimento di tutti i serramenti, rifacimento impianto
 elettrico e riscaldamento, rifacimento canali e pluviali, imbiancatura esterna.
 2000-05-09 Inizio lavori.

(allegati C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A abitazione+ cantina: non conforme

Alla data del sopralluogo l'immobile in fase di ristrutturazione è stato abbandonato e la
 pratica **2000_DIA prot. 5440 del 22-03-2000 non corrisponde allo stato attuale** in cui si trova
 l'immobile.

Conformità catastale

Immobile A abitazione: non corrispondente

Alla data del sopralluogo l'immobile **non è risultato corrispondente** all'ultima **scheda ca-
 tastale** in atti al NCEU presentata il 04/02/2000.

È necessario aggiornare la situazione catastale e il titolo abilitativo in Comune.

Secondo il **PGT** del Comune di Luino l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azzonata: "ZONA B2 DI COMPLETAMENTO" (TAV. C1-3_AZZONAMENTO) con Sensibilità paesistica media Classe 3

Descrizione: A abitazione e cantina

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia residenziale risalente agli anni ante 1967.

Appartamento posto al primo piano in fase di ristrutturazione comprende quattro locali con balcone, Completa la proprietà una cantina al piano interrato.

L'immobile si trova in una zona residenziale collinare, tranquilla e verdeggianti, situata nella parte nord-est della città, poco distante dal centro e dal lago, vicina ai servizi, caratterizzata da case e contesti residenziali.

A - Abitazione– Piano Primo – H. interna mt. 3,00

Cantina – Piano Interrato – H. interna mt. 2,80

Caratteristiche descrittive corpo: A abitazione e cantina	
Internamente l'unità immobiliare A è in fase di ristrutturazione	
<u>N.B.</u> si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.	
<i>Solai (componente edilizia):</i>	Solai in laterizio misto a cemento armato con travi in ca. descrizione da pratiche edilizie
<i>Plafoni (componente ed.):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio intonacata,
<i>Pavimentazione interna:</i>	pavimento al rustico
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno e persiane
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno
<i>Balconi:</i>	balcone disimpegno con parapetto in ferro
<i>Davanzali:</i>	davanzali in cls
<i>Porta di ingresso:</i>	porta in legno
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia impianto da rifare
<i>Idrico sanitario (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia impianto da rifare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia impianto da rifare
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia impianto da rifare
<i>Citofono (impianto):</i>	assente

TV (impianto):	assente
Rivestimento facciata Fabbri- cato (componente edilizia):	Intonaco tinteggiato colore bianco con zoccolatura grezza lato nord-est al rustico
Atrio e parti comuni (componente edilizia)	Vano scala comune pareti intonacate e tinteggiate colore bianco gradini scala in beola
Ascensore (impianto)	assente
Copertura	Copertura in legno e, canali da sostituire
Accesso pedonale (componente edilizia):	Accesso al complesso residenziale con n. 3 alzate;
Stato conservazione interno del bene	Da ristrutturare

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 pavi- mento	97,45	100%	97,45
balconi	sup lorda di pavi- mento	2,00	30%	0,60
cantina	sup lorda di pavi- mento	12,00	30%	3,60
area esclusiva	sup lorda di pavi- mento	12,00	30%	3,60
TOTALE		123,45		105,25
			Arrotondata	105,00

8.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- **immobile situato in zona verdeggianti**
- **immobile in condizioni da ristrutturare con balconi**
- **immobile dotato di cantina**
- **immobile con area esclusiva di mq.12**

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 – 2° semestre 2025 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare con cantina [A4]	105,00	€ 700,00	€ 73.500,00
	0,00	a corpo	
TOTALE	105,00		€ 73.500,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 73.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo</i>
A	Abitazione + cantina	105,00	€ 695,24	€ 73.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 2,5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Adeguamenti e correzioni della stima:**8.4. Prezzo base d'asta del lotto:**

VALORE COMPLESSIVO		€ 73.000,00
Riduzione del valore del 3% 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:	2,50%	-€ 1.825,00
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%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente		-€ 1.000,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 70.175,00
Si arrotonda		€ 70.000,00

Valore complessivo diritto e quota 1/1

€ 70.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

Valore immobile € 70.000,00

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

riduzione del valore di mercato pari al 20% € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 70.000,00

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota
"al netto delle decurtazioni":

€ 70.000,00

Valore complessivo diritto e quota:
Proprietà 1/1 -----

€ 70.000,00

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

Varese, 11 maggio 2026

Esperto nominato

architetto Laura Buzzetti

Laura Buzzetti



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa; estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti