
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [omissis]

contro: [omissis]

N° Gen. Rep. **185/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: [omissis]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Sangiano (VA)

Esperto alla stima:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4] e area esterna di pertinenza

Dati Catastali: CF foglio 4, particella 1022, sub. 3 e CT foglio 9, particella 1018

2. Possesso

Bene: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato [omissis].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [omissis]

Creditori Iscritti: /

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Sangiano
Lotto 001
 via Monte Pasubio 6 – Sangiano (VA) - 21038

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 posta ai piani T-1-2 di una porzione di fabbricato sita in via Monte Pasubio 6, zona centrale di Sangiano, oltre a area esterna pertinenziale in corpo staccato.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in via Monte Pasubio 6 (catastalmente 4) – Sangiano (VA) - 21038

Unità immobiliare posta ai piani T-1-2 con area esterna pertinenziale.

Composta al piano terreno da: ingresso/vano scala, cucina abitabile, ripostiglio/locale caldaia e portico, al piano primo da: soggiorno, camera, ripostiglio, bagno, disimpegno/vano scala e balcone e al piano sottotetto da: locale stileria, due ripostigli, bagno e vuoto sul soggiorno piano primo, oltre ad area esterna pertinenziale in corpo staccato rispetto al fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

- [omissis] **titolare della proprietà per la quota di 1/1** - [omissis]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[omissis] - Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Sangiano

Abitazione di tipo popolare: Fg. 4, Mapp. 1022 sub. 3 - Cat A/4, - classe 7, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq - rendita € 207,62 – via Monte Pasubio n. 4 piano: T-1-2.

Si precisa che l'identificazione catastale al Foglio 4 deriva da variazione conseguente a bonifica catastale, mentre nelle formalità precedenti l'immobile risulta individuato al Foglio 1.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

[omissis] - Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Sangiano

Area esterna pertinenziale popolare: Fg. 9, Mapp. 1018 – Qualità PRATO, - classe 1, superficie are 02 00 – reddito dom. € 0,62, reddito agr. € 0,57.

Abitazione - dati derivanti da:

- Variazione del 16/08/2011 Pratica n. VA0354445 in atti dal 16/08/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 161505.1/2011)

- VARIAZIONE del 22/12/1993 in atti dal 16/08/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 29873.1/1993)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/12/1993, prot. n. 000029873

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

A.U.I. stradina.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'area esterna pertinenziale da nord come da scheda:

A.U.I. di cui alla part. 337, 1667, 1668, strada, A.U.I. di cui alla part. 1354.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (24/11/2025) l'immobile abitativo in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22/12/1993 presentata per modifiche interne, a meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda di un pilastro a livello sottotetto e della rappresentazione grafica di due lucernari non presenti allo stato dei luoghi.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22/12/1993 estratta dallo scrivente in data 19/11/2025;; visure catastali estratte dallo scrivente in data 19/11/2025, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese di Sangiano, il fabbricato è posto nelle immediatezze di via Besozzi (SP32); caratterizzata da un'edilizia di tipo civile e popolare, dotata dei servizi primari e collegata con Varese (distante una ventina di chilometri) con il sistema di trasporto pubblico misto su rotaia e gomma.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il capoluogo tramite il sistema di trasporto pubblico, attraverso una combinazione di treno/pullman con diversi cambi e quindi richiedendo parecchio tempo.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza dei servizi primari, poche attività commerciali di prima necessità, presenza di scuola primaria e dell'infanzia nei comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 24 novembre 2025 con un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - GIVG S.r.l.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato [omissis].

(all. A: Verbale di sopralluogo, certificato di residenza)

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 [omissis] e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 09/02/2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- ✓ **Ipoteca Volontaria in rinnovo** – Concessione a garanzia di **Mutuo Fondiario Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 27/06/2025 ai nn. 12628/2182**, in forza di atto notarile del 30/06/2005 rep. 251986/9954 a rogito del Notaio [omissis], originariamente a favore di "[omissis]".

Dalla Sezione D della nota di iscrizione risulta che il credito garantito dall'ipoteca è stato ceduto pro soluto a favore di [omissis], attuale titolare del credito ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 385/1993.

L'ipoteca risulta opponibile nei confronti [omissis], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

Importo capitale € 176.000,00

Importo complessivo € 352.700,00

Tasso interesse annuo 5,805%

Spese € 176.700,00

Durata 25 anni.

Alla data dell'ispezione ipotecaria non risultano annotazioni a margine della presente nota di rinnovo, restando ferme le anno-

tazioni storiche afferenti all'iscrizione ipotecaria originaria.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/08/2025 rep. 2955 **trascritto a Varese il 30/09/2025 ai nn. 18503/13576** promosso da "[omissis] contro [omissis] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
Gli immobili risultano correttamente individuati, fatta eccezione per l'indicazione del foglio catastale dell'unità abitativa, riportato nella formalità di trascrizione con riferimento alla precedente identificazione catastale.
Nella Sezione D della nota di trascrizione non risultano indicazioni in merito alla somma oggetto di esecuzione.
Nell'atto di pignoramento viene indicato un importo pari a € 48.909,50.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 09/02/2026)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il fabbricato non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

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 [omissis] e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 09/02/2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta [omissis]a, per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio [omissis] di Varese in data 30/06/2005 rep. 251985/9953, dal[omissis], **trascritto a Varese in data 08/07/2005 ai nn. 19929/11300.**

In atto si legge quanto segue: "Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione sita in Comune Amministrativo e Censuario di Sangiano, alla via Monte Pasubio n. 6 già 4; composta a piano terreno da: portico, disimpegno, cucina e locale caldaia con scala interna per i piani superiori; a piano primo da: soggiorno, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone; a piano sottotetto da: stileria, due ripostigli, disimpegno e bagno; i...;

- piccola pertinenziale area in corpo staccato rispetto al fabbricato di cui sopra; ...

Dette unità immobiliari risultano in catasto così distinte:

- quanto al fabbricato nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 1; con Mappale 1022 sub. 3; Via Monte Pasubio n. 4; piani T-1-2; cat. A/4; cl. 7; vani 6; R.C. Euro 207,62; derivante dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Varese il giorno 22 dicembre 1993 e registrata al protocollo n. 29873, in variazione di quanto già censito con il mappale 1022/1;

- quanto alla pertinenziale area nel N.C.T. del detto Comune al Foglio logico 9, con Mappale 1018; prato; cl. 1; are 02 centiare 00; R.D. Euro 0,62 e R.A. Euro 0,57."

Prezzo Convenuto € 146.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"NEL TRASCRIVENDO ATTO SI E' PRECISATO CHE IL MAPPALE 1018 CORRISPONDE ALLA PICCOLA PERTINENZIALE AREA DEL FABBRICATO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA SERVITU' DI PASSAGGIO A CARICO DEL MAPPALE 1022/2 ED A FAVORE DEL MAPPALE 1022/1, E' STATA ESTINTA CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO [omissis] DI GAVIRATE IN DATA 7 OTTOBRE 1992 REPERTORIO 31853, REGISTRATO A GAVIRATE IL 16 OTTOBRE 1992 AL N. 937, TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VARESE IN DATA 3 NOVEMBRE 1992 AI NN.RI 14000/10163. LA VENDITA E' STATA EFFETTUATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO COMPRASSENTITO ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, DIPENDENZE, PERTINENZE RELATIVE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, COSI' COME SI POSSIEDE DALLA PARTE VENDITRICE."

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

/

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio edilizio preposto del comune di Sangiano Varese in data 08 gennaio 2026 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come riportato nell'atto di provenienza, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto in data 23 gennaio 2026, si riporta quanto segue:

- Concessione Edilizia N. 30/91 EPG 2735 rilasciata in data 11/01/1992 per ristrutturazione fabbricato esistente con denuncia di ultimazione lavori in data 10/09/1993 timbrato in data 07/05/1994 prot. N. 1199 e richiesta di permesso di abitabilità timbrato in data 07/05/1994 prot. N. 1200.
- Comunicazione per opere interne del 07/05/1994 prot. n. 1201 con presa d'atto del 11/05/1994.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, Concessione edilizia, Comunicazione opere interne)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Dall'esame della documentazione edilizia e dal sopralluogo effettuato (24/11/2025) è emerso che i titoli assentiti del 1991 e del 1994 prevedevano la realizzazione di n. 5 lucernari in copertura a servizio del sottotetto, autorizzato come non abitabile (stireria); nello stato di fatto risultano invece realizzati n. 3 lucernari. Inoltre allo stato di fatto risulta un pilastro sotto una delle falde del tetto, non presente nel progetto. La documentazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità non riportano varianti al progetto assentito. La difformità riscontrata, riconducibile a parziale mancata esecuzione di opere autorizzate e non incidente su volumetria, sagoma o destinazione d'uso dell'immobile, risulta regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima Concessione edilizia e opere interne a meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda di un pilastro, e la rappresentazione in scheda di due lucernari non realizzati.

Per le soprannominate difformità bisogna presentare una SCIA in sanatoria: costo stesura e presentazione progetto da parte di un tecnico indicativamente € 1.200,00, sanzione intorno ai € 1.000,00 + diritti di segreteria per circa € 100,00.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Sangiano, risultano azzonati per il fabbricato in Tessuto storico (art. 24) e per il terreno di cui alla part. 1018 in Tessuto della diffusione (art. 28); rif. Certificato di destinazione urbanistica.

Descrizione:

L'unità immobiliare in oggetto costituisce una porzione di fabbricato presumibilmente risalente ai primi anni del '900.

Ubicato in zona centrale del Comune di Sangiano, il fabbricato sorge nelle immediate vicinanze di via Besozzi (SP32), in un contesto caratterizzato da edilizia di tipo civile e popolare, dotato dei principali servizi e collegato con la città di Varese (posta a circa 20 km) mediante un sistema di trasporto pubblico misto su rotaia e gomma.

L'unità, ristrutturata circa trent'anni fa, di tipologia popolare con materiali e finiture di buona qualità, è posta ai piani terra, primo e sottotetto, con duplice affaccio: a nord-est su corte interna di altre unità immobiliari, e a sud-ovest su stradina.

Al momento del sopralluogo, l'unità risulta composta come segue:

- piano terra: ingresso/vano scala, cucina abitabile, ripostiglio/locale caldaia e portico;
- piano primo: soggiorno, camera, ripostiglio, bagno, disimpegno/vano scala e balcone;
- piano sottotetto: locale stileria, due ripostigli, bagno e vuoto sul soggiorno del piano primo.

In corpo staccato rispetto al fabbricato principale, in direzione di via Besozzi, è presente l'area esterna pertinenziale.

H. interna P.T. mt. 3,00 circa, P.1 h. mt. 2,70/4,00 circa ed piano sottotetto hm. mt. 2,40 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 142,00 circa per l'abitazione e mq 200 per l'area di pertinenza.

Superficie lorda complessiva di circa mq 179,50 circa per l'abitazione e me200 per l'area di pertinenza.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata una trentina di anni fa con materiali e finiture di buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (arredi mobili e beni facilmente asportabili) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	soffitti rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	rivestimento in piastrelle di ceramica ubicazione: bagni e zona cucina condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente, e scorrevoli in legno con doppi vetri; velux in legno sul tetto condizioni: buone internamente, discrete esternamente protezione: / condizioni: /
Infissi interni:	tipologia: a battente condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	/
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con elementi radianti condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute /
Allarme (impianto):	/
TV:	
Citofono (impianto):	/
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	rivestimento in intonaco con pittura condizioni: parzialmente scrostate
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	/
Portone di ingresso:	/
Portineria	Non presente
Ascensore (impianto):	Non presente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	
internamente buono, esternamente necessita di intervento di ripristino	
<u>Stato di conservazione/ e manutenzione parti comuni:</u>	

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 dallo 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	96,40	100%	96,40
Sottotetto	sup lorda di pavimento	48,20	70%	33,74
Balcone	sup lorda di pavimento	4,50	25%	1,13
Portico	sup lorda di pavimento	30,40	30%	10,62
Totale parziale abitazione		179,50		141,89 Arrotondato 142,00
Area esterna pertinenziale	sup lorda di pavimento	200,00	100%	200,00

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

Il mappale 1018, pur urbanisticamente ricadente nel Tessuto della Diffusione con indice fondiario pari a 0,6 mc/mq, presenta estensione limitata (200 mq) e potenzialità edificatoria teorica pari a circa 120 mc. Di fatto risulta privo di autonomia edificatoria, non essendo rispettabili i parametri di distanza dai fabbricati esistenti e dagli altri limiti imposti dalla normativa urbanistica vigente. Considerata la vetustà dell'edificio principale (ante 1967) e l'assenza di documentazione attestante l'originaria superficie fondiaria asservita, non è possibile accertare con certezza la piena autonomia edificatoria del lotto. Pertanto, ai fini estimativi, lo stesso viene considerato quale area pertinenziale con potenzialità edificatoria residuale e valorizzato in via prudenziale.

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

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 - 1° semestre 2025

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

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A/4]	142,00	€ 1.100,00	€ 156.200,00
Area est. pertinenziale	200,00	€ 45,00	€ 9000,00
TOTALE			€ 165.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.200,00
Valore corpo	€ 165.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 165.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e area esterna di pertinenza		€ 165.200,00	€ 165.200,00

Il valore del terreno è determinato considerando la limitata autonomia edificatoria del lotto e la sua funzione pertinenziale rispetto all'abitazione principale.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 8.260,00

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 – indicative:

- € 2.900,00

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

€ 0,00
€ 0,00

Pendenze Condominiali: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 154.040,00
Arrot. € 154.000,00

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 su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 154.000,00**

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, 11/02/2026

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Allegato B

Allegato C

Invio perizia alle parti