Dott. Ing. Gilberto MACCHI

Varese

Iscrizione Ordine Ingegneri Varesen° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale
n°1643

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da:

MAIOR SPV srl

Contro:

[redacted]

Esecuzione Immobiliare n. 123/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

Rapporto di valutazione

Esperto alla stima Dott. Ing. Gilberto MACCHI

21100 Varese – Via Govi 4 - tel. 348 2218961- fax 0332/1692472
c.f. MCCGBR47T10B300L - p.i. 01502660127
e-mail gilbertomacchi@hotmail .it
pec. gilberto.macchi@ingpec.eu

Dott. Ing. Gilberto MACCHI

Iscrizione Ordine Ingegneri Varese n° 1433
Iscrizione Albo C.T. Tribunale Varese n°1643

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 123/2025
Giudice dell'esecuzione: Dott. sa Flaminia D'Angelo

Oggetto: **Unità immobiliare ad uso residenziale , con cantina e box pertinenziali con accessi separati, inserita in un immobile di maggior consistenza, sita nel Comune di Varese in via Presolana al civico 3**

Il sottoscritto **Ing. Gilberto MACCHI, libero** professionista, con studio in Varese, in via Govi n. 4, in qualità di perito iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n°1643, in data **07/07/2025** ha formalmente ricevuto l'incarico di C.T.U. nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n.123/2024**
Il CTU ha preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice, per la cui consultazione puntuale si rimanda alla lettura dell'ordinanza di incarico che si allega alla presente relazione.
È stato nominato quale **Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie G.I.V.G. di Varese**.
Ai fini di espletare l'incarico nella forma richiesta, il sottoscritto, dopo aver preso possesso e visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa d'ufficio, ha proceduto alla verifica delle visure ipocatastali aggiornate. Ha successivamente consultato la documentazione relativa presso gli Uffici Tecnici competenti per ottenere tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, ed ha inoltre provveduto al reperimento di tutta la documentazione richiesta quanto a titoli di provenienza ed eventuali patti vincolanti relativi ai beni esecutati.
Il giorno **15/09/2025** su indicazione dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. – di Varese** è stato effettuato l'accesso all'immobile sito nel comune di Varese , via Presolana **civico 3, alla presenza dell'esecutata come meglio identificata nel verbale del Custode Giudiziario.**
.
Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU, preso atto della natura dei beni esecutati, della tipologia e consistenza, può redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

INDICE SINTETICO Lotto unico

- **Dati catastali:**

  Cat. Fabbricati -Varese -sezione urbana VA

- **fg.7 mapp. 18605 sub.80 piano T/1 scala A**
  Abitazione tipo civile cat. A3 Cl.2 vani 6 r.c. €.495,80
- **Fg.7 mapp.18605 sub. 18 piano T**
  Dep. /autorimesse cat.C6, Cl.7 cons.mq.13 r.c.€.45,65

  Confini:
  appartamento: prospetto su enti comuni, enti comuni ed unità di cui al sub.56
  -cantina: deposito e corridoio comune, cantina al sub 82, area comune
  -autorimessa: deposito e corridoio comune, box al sub 19, area manovra comune
- **Località:**
  Comune di Varese- via Presolana 3
- **Possesso:**
  L'immobile risulta di piena proprietà della esecutata
- **Accessibilità:**
  unità non predisposta per accesso ai disabili ma adattabile
- **Creditore procedente:**
  MAIOR SPV srl
- **Comproprietari attuali non esecutati:**
  nessuno
- **Misure penali:**
  nulla risultante dai RR.II
- **Continuità delle trascrizioni: SI**
- **Corrispondenza dati con quelli indicati nel pignoramento: SI**

1. **Identificazione sommaria dei beni oggetto di perizia**

L' unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:
N°1 unità immobiliare indipendente in edificio di maggiore consistenza strutturato su cinque piani fuori terra, gestito in condominio, attualmente ad uso residenziale, sviluppata al primo piano, oltre a cantina e locale ad uso autorimessa

L'immobile è così composto:

- **Piano T: locale ad uso cantina (in scheda col sub 80)**
- **Piano T.: locale ad uso autorimessa (mapp.18605 sub 18)**
- **Piano 1 mapp. 18605 sub 80**
- **Accesso da scala interna, (ente comune) soggiorno/ cucina, camera, bagno, altra camera. Tre balconi.**

Intestazione: (catastale attuale) quota e tipologia del diritto

[redacted]

Pignoramento:

quota di 1/1 a favore di:

MAIOR SPV srl
c.f. 04951650268
verbale di pignoramento immobiliare n°1662 del 30/5/25 trascritto a Varese il 11/6/2025 ai n°8332/11274

Identificazione catastale attuale Agenzia del Territorio

Gli immobili risultano così censiti:
Catasto fabbricati

1) **Comune Censuario ed Amministrativo di Varese sez. VA**
   Foglio 7
   Mapp. n°18605 sub 80 cat. A/3 cl.5 vani 6 r. €. 495,80
   Piano T/1 indirizzo via Presolana 3
   Mapp. n°18605 sub 18 cat. C/6 cl.7 mq.13 r. €. 45,65
   Piano T indirizzo via Presolana 3

2. **Descrizione sommaria dei beni: Caratteristiche di zona**

Varese è il Comune capoluogo di Provincia, dotato di tutte le strutture amministrative per i servizi sociali ed i servizi alla persona. Di storiche e antiche origini, è ricco di edifici e luoghi di interesse storico, architettonico e turistico. Composto da diversi agglomerati urbani è inserito nel Parco del Campo dei Fiori.

Nell'ambito comunale sono presenti numerose attività produttive, piccole medie imprese, molte di livello industriale, con conseguente apprezzabile tasso di occupazione.
La zona ove è situato l'immobile, esterna al nucleo storico di antica formazione, è caratterizzata da una edilizia prettamente popolare costituita da edifici strettamente interconnessi con abitazioni di varia consistenza
Assenza, in prossimità dell'immobile esecutato, di attività commerciali significative e servizi alla persona.

3. Stato di possesso

A seguito del sopralluogo con accesso effettuato in data **15/09/2025** alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile **risulta attualmente occupato, dall'esecutata e dal coniuge convivente**

Vincoli ed oneri giuridici:

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 nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: eventuale diritto di prelazione a favore dell'Ente Venditore

4.1.4 Altre limitazioni d'uso nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteche volontarie nessuna

Ipoteche giudiziali nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

[redacted]

Verbale di pignoramento immobiliare n°1662 del 11/05/ 2025 emesso a Varese trascritto a Varese il 30/05/2025 ai nn.8332/11274
Risultano archiviate le precedenti procedure di cui ai R.G.E n°475/2013 (estinta per rinuncia) e R.G.E. 46/2021 (estinta per conversione) come da certificazione della cancelleria, agli atti.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

L' unità immobiliare è gestita in condominio e quindi onerata da spese condominiali

5.1 *Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* ***non accertabili***

5.2 *Spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia* **:** ======

5.3 *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia* **:** ======

5.4. *Altre spese: richieste dal condominio per oneri personali* **:** ======

5.5. *Cause in corso:* ***nessuna***

5.6 N.B. Vedi verbali assembleari e documentazione forniti dall'amministrazione condominiale:
Amministrazione Stabili Varese - Dott. Caravati ARCISATE

6. Proprietari precedenti e attuali

Con riferimento alla documentazione agli atti di causa, alla relazione notarile, al titolo di provenienza ed alle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese si riporta quanto segue:

Situazione ad oggi

[redacted]

Detti immobili sono pervenuti agli attuali intestatari, per la piena proprietà con atto a rogito Notaio Bortoluzzi Tomaso rep.117551/10983 del 15/9/2008 (in allegato)
Confini:
appartamento: prospetto su enti comuni, enti comuni ed unità di cui al sub.56
-cantina: deposito e corridoio comune, cantina al sub 82, area comune
-autorimessa: deposito e corridoio comune, box al sub 19, area comune

Situazione al 15/09/2008

A.L.E.R. Provincia di Varese
P-Iva 00214310120 prop. 1/1
Atto a rogito Notaio Giuseppe Bortoluzzi del 10/2/69 rep. 27641/3328

6.1.1 Verifica di regolarità urbanistica – edilizia e/o catastale:

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dall'indagine svolta presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Varese si è rilavata l'esistenza dei seguenti titoli abilitativi relativi all'immobile:

- **Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Varese il 25/02/1970 n°2629/70 int-29**

Lo stato di fatto rispetto a quanto riscontrabile nei già menzionati titoli abilitativi risulta comunque:

DIFFORME

La difformità, riguardante il sub 80 al piano primo, è rappresentata dalla demolizione di tavolati interni per l'accorpamento di un locale nel soggiorno e ampliamento spazio cucina

La difformità è sanabile

Nel Comune di Varese è vigente il Piano di Governo del Territorio. In base alla normativa vigente, l'azzonamento urbanistico dell'area interessata (vedi cartografia allegata) corrisponde a:

Tessuto urbano cnsolidati TUC R2 Rif. Art.31 NTA

6.1.2 Accertamento di conformità Catastale

Dall'indagine svolta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia, risultano presentate le schede:

- ***Varese sez.VA fg. 7 Mapp.18605 sub.80***

***Scheda catastale presentata* il 03/03/1997**

- ***Varese sez.VA fg.7 Mapp.16805 sub.18***

***Scheda catastale presentata* il 03/03/1997**

Dalla verifica materialmente eseguita, anche ai sensi del Decreto-legge 31 maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010 e successive, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, nell'attuale stato di fatto, con riguardo alle ultime planimetrie depositate in catasto (della quali se ne allega copia***) risultano nella attuale consistenza:***

Mapp.18605 sub 80	***DIFFORME (vedi punto 6.1.1)***
Mapp.18605 sub 18	***Conforme***

La difformità consiste nella mancata indicazione dell'accorpamento in scheda dello spazio del locale accessorio con abbattimento della parete divisoria.

La difformità è sanabile

6.1.3 Costi di regolarizzazione pratiche edilizie e catastali.

In base alle tariffe correnti i costi per sanare le difformità sopra descritte, comprensivi di sanzioni e prestazioni professionali di professionista abilitato, possono essere valutate in €. 3.000,00 oltre oneri di legge

7. Descrizione particolareggiata dei beni

L' immobile oggetto di perizia, è situato in Varese, nel rione di San Fermo , esterno al centro storico, con accesso pedonale e carraio da via Presolana al civico 3.
E costituito da un edificio condominiale a pianta quadrata, strutturalmente facente parte di una costruzione di maggiore consistenza, con ampia area, che si sviluppa su cinque piani fuori terra .
Ha struttura portante solida in C.A. e laterizio, solai in laterizio interna, scala in muratura di collegamento a distribuzione tra tutti i piani.
E presente un ascensore non adatto per uso a disabili
La struttura di copertura è con tetto a falde , con manto in tegole, canali di gronda e pluviali in metallo.
Nel suo complesso, attualmente l'immobile si presenta esternamente in buono stato di manutenzione.
L'accesso principale dalla pubblica via avviene con passo pedonale/ carraio a mezzo rampa di collegamento in salita tra il piano strada e la quota di ingresso all'edificio. L'area scoperta antistante ad uso parcheggio auto è asfaltata mentre la restante parte è mantenuta a verde con passaggi pedonali di collegamento.
L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al primo piano, mentre i vani accessori e/o pertinenziali sono situati al piano terreno,
Le altezze dei locali interni principali abitabili sono pari a mt.2,70 .

- I pavimenti sono in parte realizzati in parquet, in parte piastrellati. con materiali di buona qualità e finitura. Solo il pavimento degli accessori è mantenuto al rustico.
- La scala comune e in marmo.
- Le pareti del bagno e le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con materiale ceramico di media qualità
- I sanitari in dotazione al bagno sono in ceramica smaltata, in numero di elementi d'uso corrente
- L'impianto termico è centralizzato per tutto lo stabile, mentre l'acqua sanitaria è autonoma con bollitore posizionato nel bagno
- L'impianto elettrico risulta sottotraccia con frutti e prese in numero e posizioni adeguate alle distribuzioni interne.
- le pareti interne dei locali ed i plafoni sono intonacate parte al civile, parte in gesso e sono tutte in buone condizioni
- I serramenti esterni sono di recente fattura, in PVC color avorio e vetrocamera e sono tutte protette da tapparelle in PVC

- Le porta di primo accesso sé di sicurezza ,quelle interne sono in legno verniciato, con aperture ad anta-

N.B. Non sono state reperite certificazioni impiantistiche né energetiche

8. Valutazione complessiva del lotto:

Criterio di valutazione e dati di riferimento:

Per la stima del valore attuale di mercato dell'immobile, quale elemento determinante, si è considerata la particolare tipologia del manufatto e la sua reale appetibilità sul mercato tenuto conto della consistenza dei vari subalterni .
Si è scelto pertanto di adottare quale dato di riferimento comparativo il valore al mq. di superficie commerciabile di un immobile nuovo/totalmente ristrutturato in un contesto urbano equivalente, applicando coerenti riduzioni per la vetustà, le dotazioni tecnologiche e il grado di manutenzione riscontrato.
Utilizzando il listino valutazione prezzi prodotto dalla C.C.I.A. di Varese del 2024 per il comune di Varese si può ragionevolmente adottare quale dato medio (per immobili totalmente ristrutturati ad uso residenziale, in ambito urbano equivalente), il valore di €.2.000,00. / mq. (duemila/00)
Lo stato attuale dell'unità, tenuto conto delle vetustà dell'immobile principale , dell'ubicazione e della consistenza (bagno singolo, riscaldamento centralizzato e acqua sanitaria autonoma) , suggerisce di prevedere una percentuale di abbattimento pari al 60% rispetto ai valori a nuovo.
Pertanto, è ragionevole e congruo effettuare una valutazione a mq. commerciabile dell'immobile, nello stato di fatto attuale, pari a: €.8.00,00/mq. pur tenuto conto dell'ottimo grado di manutenzione interna riscontrato
Sarà inoltre applicata al valore di stima l'ulteriore decurtazione del 5% per vizi occulti.
Nel determinare la congruità del valore periziato si è inoltre tenuto conto dei fattori legati all'andamento ancora problematico del mercato immobiliare e dei suoi inevitabili riflessi sulle vendite giudiziarie.
Il valore così risultante, da considerarsi il più probabile su base estimativa, trova corrispondenza nei dati desumibili **dal Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2024 pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta**, nonché delle indicazioni del **Borsino Immobiliare** riferiti al Comune Varese e dai dati rilevabili presso agenzie immobiliari attive in zona.

9. Frazionabilità in lotti distinti.

Verificata la consistenza del bene esecutato e la indivisibilità funzionale dello stesso ,è stata prevista la costituzione di **un unico lotto**

10. Calcolo superfici e valori del Lotto

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo.
Si richiamano tutti i dati descrittivi e catastali di cui ai precedenti punti.

Mapp.18605 sub 80 sub 18	Sup. mq.	% ragguaglio	Sup. totale mq.	totale	Valore al mq. €.	Valore totale Euro
Sup. lorda sub. 80						
p. T/1						
Residenza	**96,00**	**100%**	**96,00**		**850,00**	**81.600,00**
Balconi /cantina)	**15,86**	**30%**	**4,76**		**850,00**	
P. T(box) sub.18						
A corpo						**15.000,00**
						==========
						96.600,00
A dedurre 5% vizi occulti						**4.800,00**
Costi regolarizzazione						**3.000,00**
TOTALE LOTTO						**88.800,00**
Importo arrotondato						**89,000,00**

Il tutto in evasione dell'incarico affidato, nella convinzione di aver correttamente operato per la valutazione dei cespiti periziati.
La presente perizia si compone di n. 10 fogli (questo compreso) più gli allegati.

Varese, lì 10/11/2025

in fede
Ing. Gilberto Macchi



ALLEGATI

1.	**Documentazione catastale:**	**1.1.**	**Estratti di mappa -Schede planimetriche**
		1.2.	**Visure N.C.E.U. e ipotecarie**
		1.3	**Documentazione fotografica**
2.	**Documentazione urbanistica:**	**2.1.**	**Estratti PGT e criteri valutazione**
3.	**Provenienza**	**3.1**	**Relazione notarile .visura ipotecaria**
		3.2	**atto provenienza**
5.		**5.1**	**Amministrazione condominiale**
4.	**Quesiti del giudice**	**4.1**	**Incarico e quesiti**