



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. 129/2025



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Abitazione in LAVENO MOMBELLO

Frazione Casere 3



Esperto alla stima: Geom. Costantino Allegra

Email: geomallegra@gmail.com

Pec: costantino.allegra@geopec.it



1. Dati Catastali**Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** A1**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati Catastali:** Sez. La, foglio n. 5, particella n. 365, sub 1**Lotto:** A2**Corpo:** A**Categoria:** Autorimessa [C6]**Dati Catastali:** Sez. La, foglio n. 5, particella n. 2733, sub 1**Lotto:** A3**Corpo:** A**Categoria:** Autorimessa [C6]**Dati Catastali:** Sez. La, foglio n. 5, particella n. 2733, sub 2**Lotto:** A4**Corpo:** A**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:** Sez. La, foglio n. 9, particella n. 370**2. Possesso****Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** 001**Corpo:** A1-A2-A3-A4**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati con i loro figli.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** 001**Corpo:** A1-A2-A3-A4**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti****Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** 001**Corpo:** A1-A2-A3-A4**Creditore Procedente:****Creditori Iscritti:****5. Comproprietari non esecutati****Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** 001**Corpo:** A1-A2-A3-A4**Comproprietari non esecutati:** Nessuno

6. Misure Penali**Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** 001**Corpo:** A1-A2-A3-A4**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Frazione Casere 3 – Laveno Mombello - 21014**Lotto:** 001**Corpo:** A1-A2-A3-A4**Continuità delle trascrizioni:** si**Bene in LAVENO MOMBELLO****Lotto 001**

Frazione Casere n. 3

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 indipendente a destinazione residenziale in Frazione Casere 3 – Laveno Mombello a 758 m s.l.m. nella conca di Vararo, delimitata a sud dal Sasso del Ferro, a nord dai Pizzoni di Laveno e dal monte La Tegia, ad est dal gruppo del Monte Nudo.

La proprietà con accesso carraio e pedonale da Via Frazione Casere 3 si presenta su terreno in costa con autorimesse al piano strada, salendo da una scala esterna si arriva al piano terreno composto da locale soggiorno pranzo, cottura e bagno. Tramite una scala interna si scende al piano seminterrato composto da quattro locali oltre a bagno.

Il tutto circondato da terreno di proprietà della superficie catastale di mq. 570.

Identificativo corpo: A1.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Frazione Casere 3 – Laveno Mombello 21014

Unità immobiliare su due livelli composta da 4 locali e bagno al piano terreno e cottura, pranzo/soggiorno e bagno al piano primo.

Al piano primo insiste un locale accessorio utilizzato come preingresso/deposito legna totalmente abusivo e non sanabile.

Identificativo corpo: A2

Autorimessa [C/6] sita in Frazione Casere 3 – Laveno Mombello 21014

Unità immobiliare con accesso dalla Via Casere posta a livello strada

Identificativo corpo: A3

Autorimessa [C/6] sita in Frazione Casere 3 – Laveno Mombello 21014

Unità immobiliare con accesso dalla Via Casere posta a livello strada

Identificativo corpo: A4

Terreno sito in Frazione Casere 3 – Laveno Mombello 21014

Trattasi della porzione di terreno di pertinenza circostante i fabbricati.

Detto terreno, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37/25 rilasciato dal Comune di Laveno Mombello in data 06 Agosto 2025 risulta essere classificato in Zona ZS Centro storico privo di edificabilità e soggetto al vicolo paesaggistico.

Quota e tipologia del diritto:

- titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni

- titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

regime di separazione dei beni

- Proprietà per 1/2 in

- Proprietà per 1/2

Descrizione: A1

Comune di Laveno Mombello

Abitazione di tipo popolare: Fg. La/5, Mapp. 365 sub 1- Cat A/4, - zona cens. - classe 6, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 149 mq - rendita € 278,89 – Frazione Casere n. 3 piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
 - Variazione del 06/07/2012 protocollo n. VA0176464 in atti dal 06/07/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 61730.1/2012)
 - Variazione toponomastica del 02.02.2011 pratica n. VA0070730 in atti dal 02.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 32603.1/2011)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Variazione del 19/10/1991 in atti dal 12/05/1998 FRAZIONAMENTO – LEGGE 154/88 – PF/98 (n. 117/1991)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

giardino, di proprietà, altra proprietà

Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione: A2

Comune di Laveno Mombello

Autorimessa: Fg. La/5, Mapp. 2773 sub 1- Cat C/6, - zona cens. - classe 11, consistenza mq. 13 – sup. catastale 16 mq, rendita € 57,07 – Frazione Casere n. 3 piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 16/10/2012 protocollo n. VA0247190 in atti dal 16/10/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 87803.1/2012)
- Variazione toponomastica del 02.02.2011 pratica n. VA0070797 in atti dal 02.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 32646.1/2011)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento automatico del 17/01/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 16/1986)

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

giardino, di proprietà, strada comunale

Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione: A3

Comune di Laveno Mombello

Autorimessa: Fg. La/5, Mapp. 2773 sub 2- Cat C/6, - zona cens. - classe 11, consistenza mq. 13 – sup. catastale 16 mq, rendita € 57,07 – Frazione Casere n. 3 piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 16/10/2012 protocollo n. VA0247228 in atti dal 16/10/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 87810.1/2012)
- Variazione toponomastica del 02.02.2011 pratica n. VA0070803 in atti dal 02.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 32649.1/2011)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento automatico del 17/01/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 16/1986)

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

giardino, di proprietà, strada comunale

Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione: A4

Comune di Laveno Mombello

Terreno: Fg. La/9, Mapp. 370 PRATO - classe 5, superficie mq. 570, reddito dominicale €. 1,32, reddito agrario €. 1,18

Dati derivanti da:

- frazionamento in atti dal 30.01.1991 (n. 186)
- Impianto meccanografico del 03.12.1984

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

giardino, di proprietà, altra proprietà

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (22.09.2025) l'immobile di cui all'abitazione in oggetto è risultato NON corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19.10.1991 per diversa indicazione altezze, diversa indicazione delle aperture.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale della frazione Casere; con discreta appetibilità, soprattutto a livello turistico, caratterizzata da un'edilizia risalente ai primi anni del 900, zona

che necessita di interventi generali di riqualificazione, la frazione risulta priva dei principali servizi per il quale bisogna scendere al sottostante comune di Cittiglio posto a 7 km di strada stretta e di montagna.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superfici presso il centro di Cittiglio.

Servizi offerti dalla zona:

Per tutti i servizi necessita raggiungere il centro di Cittiglio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 22 settembre 2025 ad ore 10.45 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla esecutata

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. B: Verbale di sopralluogo, All D Atto di acquisto e omologa di separazione)

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 30.07.2025 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:

Nessuna.

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

• Risulta verbale di separazione consensuale senza figli minori n. 3728/2019 RG Sep. Cons. n. 287/2020 Omologa, n. 2655/19 R. Cont. Ove si assegna la casa coniugale alla madre che attualmente la abita con la figlia

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 – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
IPOTECA IN RINNOVAZIONE Iscritta a Varese 1 in data 27.04.2022 ai
nn. 8607/1395, formalità di riferimento atto del 09.05.2002 rep.1760 a
 seguito di rogito Notaio Volpe Bruno di Varese rep. N. 142877, a fa-
 vore di " " con sede in c.f.
 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della
 presente, a carico degli esecutati: sigg. per il diritto di
 proprietà per quota di 1/2 e per il diritto di
 proprietà per quota di 1/2
 Importo capitale € 129.115,00
 Importo complessivo € 258.230,00
 Tasso interesse annuo

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del
 06.06.2025 rep. 2052 **trascritto a Varese 1 il 02.07.2025 ai**
nn.13014/9588 promosso da " L. con sede in
 c.f. contro gli esecutati sigg.
 per il diritto di proprietà per quota di 1/2 e
 per il diritto di proprietà per quota di 1/2, gravante
 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamen-
 te identificato.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. A: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica
 – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Trattasi di casa indipendente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, è risultato non dotato (a seguito di
 interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale del 15.12.2025), di
 Attestato di Prestazione Energetica.

(allegato sotto C copia Ape estratta dal CEER)

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 1 alla data del 30.07.2025 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 agli esecutati sigg. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e _____ per il diritto di proprietà per quota di 1/2, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe di Varese in data 20.04.2002 rep. 142876, da _____, **trascritto a Varese 1 in data 24.04.2022 ai nn. 8607/1395**

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Laveno Mombello, sezione censuaria di Laveno Via Casere 3, così identificati: - casa di civile abitazione sviluppantesi ai piani terreno e primo con annesso terreno circostante e sottostante pertinenza, n 2 autorimesse ap piano terra in corpo fabbrica separato, il tutto identificato al Catasto Urbano e Terreni di Laveno Mombello con i seguenti dati:

Catasto Urbano

Sezione La foglio 11 numeri

365 sub 1 P T-1 Cat. A/4 cl 6 vani 6 euro 278,89

2733 sub 1 P S1 Cat C/6 cl 11 mq. 13 euro 57,07

2733 sub 2 P S1 Cat C/6 cl 11 mq. 13 euro 57,07

Catasto Terreni

368 Fabbricato Rurale ett. 00.00.90 senza redditi

370 Prato ett. 00.05.70 cl. 5 euro 1,32 euro 1,18

Si legge inoltre: " quanto ad euro 51.700,00 di cui euro 45.700,00 per quanto riguarda le unità immobiliari di cui alle particelle n. 365 sub 1, e 2733 sub 2 ed euro 6.000,00 per quanto riguarda la particella 2733 sub 1, prezzo complessivo che la parte acquirente pagherà alla parte venditrice mediante utilizzo del mutuo che stipulerà in data odierna con atto a mio rogito immediatamente successivo a questo"

Prezzo Convenuto € 51.700,00.

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

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

o Ai Signori _____, la piena proprietà dei beni in oggetto sono pervenuti dalla sig.ra _____, nata a _____ con atto di compravendita in data 20.04.2002, a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe di Varese rep. 142846/11901, **trascritto a Varese 1 il 09.05.2002 ai nn 8859/6006**
Al quadro D della nota si legge: *"si precisa che all'immobile descritto nel quadro B è annesso vano di cantina al piano cantinato."*

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Laveno Mombello in data 12 settembre 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, ma non è stata reperita documentazione originale.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia N. 107 rilasciata in data 08.06.1978, al sig. _____ per ristrutturazione fabbricato esistente.
- ✓ Permesso di Abitabilità n. 4/81 del 29.01.1981
- ✓ Concessione Edilizia n. 35/79 rilasciata in data 06.03.1979 al sig. _____ per la costruzione di autorimessa.
- ✓ Art. 48 n. 83/86 del 30.06.1986 per modifiche interne.

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (10.06.2016) l'immobile in oggetto è risultato NON corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato NON corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Secondo quanto rilevato vi sono molte incongruenze rispetto alle pratiche edilizie in atti che si possono riassumere in modo sommario in:

- Lieve incongruenza nelle dimensioni esterne del fabbricato residenziale
- Incongruenza nelle aperture esterne e nella dimensione delle aperture al piano terreno che, essendo inferiori a quelle dichiarate non permettono di soddisfare il requisito dei rapporti aeroilluminanti non rendendo pertanto abitabili i locali ma sono agibili.
- Diverse altezze interne rispetto a quando autorizzato
- Diverse composizioni dei prospetti esterni per quanto riguarda le aperture
- Presenza di locale accessorio in aderenza al fabbricato principale che, non avendo le distanze a norma di legge non risulta sanabile pertanto da demolire.

-Autorimessa realizzata ad una distanza dal confine diverso da quanto autorizzato

Nota informativa dell'Esperto

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete e certe nel rispetto dell'incarico ricevuto in ordine alle limitazioni di indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo financo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio delle difformità riscontrate. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

A seguito delle precedenti considerazioni, in merito alle somme necessarie per le sanatorie, qualora ammissibili, l'esecuzione delle opere o la rimessa in pristino delle porzioni dove sono presenti gli abusi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore.

Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in via cautelativa in complessivi €. 10.000 per la pratica di sanatoria (per la quale sarà probabilmente richiesta anche verifica di idoneità statica), per la certificazione di abitabilità (per la quale potrebbero essere richieste anche le certificazioni di conformità degli impianti non reperite) oltre a €. 5.000 per la demolizione dell'accessorio non sanabile.

Necessita inoltre il rifacimento della planimetria catastale con costi stimabili in €. 1.000 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Laveno Mombello, risultano azzonati in zona ZS – CENTRO STORICO privo di edificabilità per le nuove costruzioni e soggetta a manutenzione degli edifici esistenti secondo il grado di intervento identificato.

La particella è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 lett. D decreto del 13.02.1968 GU n. 57 e D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è una proprietà indipendente composta da giardino, fabbricato residenziale e fabbricato accessorio ad uso autorimessa.

Trattasi di un'unità immobiliare indipendente a destinazione residenziale in Frazione Casere 3 – Laveno Mombello a 758 m s.l.m. nella conca di Vararo, delimitata a sud dal Sasso del Ferro, a nord dai Pizzoni di Laveno e dal monte La Tegia, ad est dal gruppo del Monte Nudo.

La proprietà con accesso carraio e pedonale da Via Frazione Casere 3 si presenta su terreno in costa con autorimesse al piano strada, salendo da una scala esterna si arriva al piano terreno composto da locale soggiorno pranzo, cottura e bagno. Tramite una scala interna si scende al piano seminterrato composto da quattro locali oltre a bagno.

Il tutto circondato da terreno di proprietà della superficie catastale di mq. 570.

L'unità in oggetto, si presenta con finiture tipiche dell'epoca con materiali e finiture di discreta qualità.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso in un locale abusivo, ampio soggiorno/pranzo con balconata, una cucina, un wc., un disimpegno e scala interna che porta al piano terreno dove si trova un disimpegno, tre locali di cui due dichiarati come camere ma, a seguito delle difformità sulla ampiezza delle finestre che non garantiscono il rapporto aeroilluminante verranno presi in considerazione come locali agibili ma non abitabili, bagno e due locali guardaroba.

Si evidenzia anche che il piano terreno ha una altezza interna di mt. 2,61 in luogo dei mt. 2,80 dichiarati.

Con accesso dalla strada comunale insiste autorimessa doppia

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 142,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 166,00

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata negli anni 80 con materiali e finiture dell'epoca.

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): laterocemento, rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): legno

Rivestimento Rivestimento in piastrelle di ceramica
(componente edilizia): Ubicazione: bagni
condizione: discrete

Pavim. Interna materiale: piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri;
condizioni: discreta
protezione: antoni in legno
condizioni: discreta
tipologia: porte interne a battente in legno
condizioni: discreta

Infissi interni:

*Porte di primo
ingresso:*

tipologia e materiale: portoncino
condizioni: discreta

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino
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):*

Non presente

*Acqua calda
sanitaria (impianto):*

tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo con elementi radianti
condizioni: discreta
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Non presente

TV:

Citofono (impianto):

*Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia):*

intonaco bocciardato tinteggiato con zoccolatura in sasso

*Atrio e parti comuni
(componente edilizia):*

Portone di ingresso:

Portineria

assente

Ascensore (impianto): Assente

*Stato di conservazione
interna del bene:*

discreta

*Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:*

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	71,94	100%	71,94
Accessori Abitazione	Sup. lorda di pavimento	86,00	50%	43,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	8,80	30%	2,64
giardino	sup lorda	166,74	10%	16,67
giardino	sup lorda	403,26	2%	8,07
autorimessa	sup lorda	25,00	100%	25,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 – 2° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

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 001

A
Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	142,00	€ 800,00	€ 113.600,00
Autorimessa	25,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
TOTALE	0		€ 125.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 125.600,00
Valore corpo	€ 113.600,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 125.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione Autorimesse	189,00 25,00	€ 113.600,00 € 12.000,00	€ 113.600,00 € 12.000,00

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 5% 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:

- € 6.280,00

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:

- € 16.000,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 0,00



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:

€ 103.320.171,19
Arrot. € 103.000,00

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:

€ 82.400,00

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

€ 103.000,00

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, 15.12.2025.....

l'Esperto nominato

.....

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

.....

Allegato B

.....

Allegato C

.....

Allegato D

.....

Invio perizia alle parti

