

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

romossa da:



N° 17/2025 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)

Edificio in Cadegliano Viconago (Va)

Via Pradaccio, 7



Esperto alla stima: Dott. Arch. Alberto Steidl

Email: arch.steidl@virgilio.it

Pec: alberto.steidl@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pradaccio, 7 – Cadegliano Viconago (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo civile A/2

terreno in corpo staccato censito come ente urbano di mq. 1.021

Dati Catastali: Urbano: foglio 8, particella 784 sub. 501

Terreni: foglio 9, particella 784 sub. 10

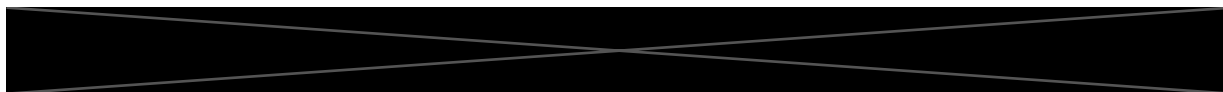
2. Possesso (occupazione):

attualmente occupato da  (ex coniuge/compagna del pignorato) con prole (2 minori)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

verificata

4. Creditori iscritti:



5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni:

verificata

Bene in Ispra (VA)**Lotto 1 (unico)**

Via G. Carducci, 1318 (in catasto 12)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso presso la sezione (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato da tabelle elaborate dal CTU per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 1 (unico)**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Abitazione di tipo civile (A/2) sita a Cadegliano Viconago Via Pradaccio n.7 Piano T** costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) collocata al piano terra, composta da: soggiorno-ingresso-cucina, disimpegno, locale ripostiglio con WC/lavanderia, bagno, camera, locale accessorio con loggia.

- **Area urbana (Terreno)** di mq. 1.021 in corpo staccato rispetto all'appartamento.

Coerenze:**a corpo da nord in senso orario:**

- Appartamento: mappale 784/9 di cui in parte terrapieno, mappale 784/12 adibito ad area di manovra comune da cui si pratica accesso carraio, Pubblica strada (Via Pradaccio) da cui si pratica accesso pedonale, mappale 784/502

- Area Urbana: mappale 1950, mappale 706, Pubblica strada (via Pradaccio), mappale 784/12 da cui si pratica l'accesso, mappale 784/9.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

il

Pignoramento:

- NN. 1335/963 del 27/01/2025, **quota di 1/1 a favore di**



- NN. 6635/4482 del 31/03/2023, **quota di 1/1 a favore di**

**1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione e Classamento:****1.1.1 Abitazione di tipo civile :**

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Cadegliano Viconago (B326) (VA) – Sez. Urb. AR - Foglio 8 - Particella 784 – Subalterno 501

Frazionamento e fusione del 15/01/2000 in atti dal 15/01/2000 (n. G00163.1/2000)

Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Cadegliano Viconago (B326C) (VA) Foglio 9 Particella 784



INDIRIZZO: Via Pradaccio n.7 Piano T

Frazionamento e fusione del 15/01/2000 in atti dal 15/01/2000 (n. G00163.1/2000)

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 371,85 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani

Variazione nel Classamento del 08/01/2016 Pratica n. VA0001392 in atti dal 08/01/2016
Variazione di Classamento (n. 444.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

DATI DI SUPERFICIE – totale 121 m², totale escluse aree scoperte* 109 m²

Variazione nel Classamento del 08/01/2016 Pratica n. VA0001392 in atti dal 08/01/2016
Protocollo NSD n. Variazione di Classamento (n. 444.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/01/2015 prot. n.VA0000996

(*) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (1.04.2025) l'U.I. pignorata è risultata parzialmente difforme rispetto alle schede catastali di cui all'ALLEGATO B1, a causa:

- della tettoia in legno (con due pilastri di sostegno in muratura) antistante il soggiorno e l'adiacente camera;
- del vano porta ricavato nella muratura di confine (ovest) del ripostiglio esistente, aprendo così a un ulteriore spazio accessorio che – di fatto - ne amplia la sua superficie utile,
- del diverso posizionamento di alcune tramezzature interne;
- di una bocca di lupo oltre a quella già presente in planimetria.

(Allegato B1: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 11.03.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato in zona Pradaccio lungo l'omonima Via (attuale Via Ardena), a circa 1,3 km a Est del Comune di Marchirolo, l'immobile pignorato è parte di un fabbricato suddiviso in subalterni adibiti ad appartamenti residenziali ciascuno dotato di aree cortilizie di proprietà esclusiva che immettono a sud sulla Pubblica Via dalla quale si pratica l'accesso.

Area urbanistica:

L'unità immobiliare pignorata è parte di un immobile residenziale in linea inserito in zona omogenea "PAU" ossia di Protezione Ambientale Urbana con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGTWEB di cui al seguente link <https://www.multipian.servizirl.it/>

Principali collegamenti pubblici:

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via Ardena che risulta essere una traversa alla SS. 233. La fermata dell'autobus più vicina è quella della linea del trasporto pubblico su gomma (N11). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Ponte Tresa a circa 3 Km. entro il confine svizzero. La più vicina entro il confine italiano è a Luino a circa 11 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate lungo la SS 233 (Varese-Ponte Tresa) entro il Comune di Marchirolo e di Cadegliano Viconago.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 1 aprile 2025 ad ore 16,00 alla presenza del GIVG Varese durante il quale il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui all'**ALLEGATO C**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato arredato e occupato dalla [REDACTED] (ex coniuge/compagna del pignorato) con i due figli minorenni.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla certificazione notarile di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in esame, risulta 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*
Durante il sopralluogo effettuato dal CTU, la occupante [REDACTED] mostra e riferisce al CTU dell'assegnazione dell'abitazione ex familiare a suo favore con sentenza 22/01/2025 della Giudice Rei Dr.ssa Elisabetta DONELLI per la Causa RG. 1304/2024 Tribunale di Varese (già in atti) di cui il CTU allega copia fotografica nell'**ALLEGATO A1**.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno.

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 Giudiziale:**

Iscrizione NN. 9791/1360 del 24/07/2015, nascente da ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo concesso con atti ai rogiti di Tribunale di Varese con sentenza in V r in t 2 4 2 1 r n f v r i [REDACTED]

Importo capitale € 110.000,00 importo totale € 220.000,00 e durata 30 anni.

✓ Ipoteca Volontaria

Iscrizione NN. 9233/1410 del 3/07/2015, nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del Notaio Carmelo CANDORE con sede in Arcisate (VA) in data 26/06/2015 rep.n. 46317/38494 a favore di [REDACTED]

- ✓ **Ipoteca legale** -
Nessuna

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- **Pignoramento:**
trascrizione NN. 6635/4482 del 31/03/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Varese con sede in Varese in data 1/03/2023 rep.n. 577 a favore di [REDACTED]

trascrizione NN. 1335/963 del 27/01/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di UNEP di Varese con sede in Varese in data 2/01/2025 rep.n 4078 a favore di [REDACTED]

Al
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna

Misure penali:
Nessuna dai RR.II

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

L'U.I. pignorata non appartiene a immobile condominiale non si riscontrano pertanto spese soggette a regime condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento pignorato è collocato al piano terra ed è raggiungibile da persone disabili che fanno uso di apposite carrozzine. Ne consegue che il requisito della visitabilità risulta verificato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia murale autonoma VAILLANT collocata nel locale soggiorno-cucina-ingresso con codice impianto CURIT: LV6B Q403 5185 8803. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo è alcun ob [REDACTED] costituisce [REDACTED]

disposizioni del G.E.) a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non si evidenziano maggiori oneri per l'acquirente dovuti a situazioni debitorie condominiali giacché gli immobili non sono soggetti a conduzione condominiale.

Restano tuttavia a carico del futuro aggiudicatario l'acquisizione dei titoli edilizi necessari per regolarizzare/sanare (o demolire) le opere edilizie riscontrate dal CTU in sede di sopralluogo (tettoia con pilastri antistante l'edificio) e non comunicate/denunciate presso il SUE del Comune, e che si stimano in € 5.500 comprensive di sanzioni e oneri professionali, che pertanto si ritiene di decurtare (nella tabella di cui al punto 8.4) dal valore di stima in quanto tali spese costituiscono comunque (salvo diverse disposizioni del G.E.) un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale possessore dell'immobile coincide con il soggetto pignorato. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

per n era proprie g escr a a pun o . . . , n orza e a o ra vv
compravendita ai rogiti del Notaio Carmelo CANDORE di Arcisate (VA) del
26/06/2015 Rep. 46316/38493 trascritto il 3/07/2015 ai nn. 9223/6413 da potere di

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

ciascuno per quota di 2/6 Nuda Proprietà in regime di comunione legale 2/12
Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi –
compravendita ai rogiti del Notaio Antonino FERRARA di Varese, in data 17/10/2005
rep.n. 48367/16371, e trascritto il 25/10/2005 ai NN. 30575/17552, da potere di

ciascuno per quota di 2/6 Nuda Proprietà in regime di comunione legale 1/6 Piena
Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi – compravendita ai

rogiti del Notaio Vito CANDILORO di Cuveglio (VA), in data 16/03/2000 rep.n. 1178 e trascritto il 31/03/2000 ai NN. 5338/3263, da potere di



✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

- Con istanza datata 14 marzo 2025 e sollecito del 20 maggio 2025 il CTU richiedeva l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**), utili all'individuazione della proprietà pignorata.

In data 18 agosto 2025 - previo appuntamento telefonico - il CTU poteva recarsi presso l'UTC del Comune e prendere visione delle pratiche edilizie depositate di cui all'**ALLEGATO B2**. Dalla consultazione sono emerse le seguenti pratiche edilizie, ma nulla circa l'abitabilità/agibilità riguardante l'Autorizzazione 40/2014 attualmente accatastata:

- Autorizzazione 74/1986 - concessione in sanatoria;
- Pratica edilizia C.E. 28/1987 - cambio destinazione d'uso;
- Pratica edilizia 36/1988 - cancelli e rete metallica;
- Autorizzazione 38/2010 - spostamento allaccio acquedotto e contatore;
- Autorizzazione 35/2011 - allaccio fognatura;
- Autorizzazione 40/2014 - opere interne;

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato parzialmente difforme rispetto alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**, a causa:

- della tettoia in legno (aperta su tre lati con due pilastri di sostegno in muratura) antistante il soggiorno e l'adiacente camera;
- del vano porta ricavato nella muratura di confine (ovest) del ripostiglio esistente, aprendo così a un ulteriore spazio accessorio che - di fatto - ne amplia la sua superficie utile,
- del diverso posizionamento di alcune tramezzature interne;
- di una bocca di lupo oltre a quella già presente in planimetria.

Tutto ciò premesso lo scrivente CTU può confermare che, **da un punto di vista urbanistico ed edilizio l'U.I. pignorata può considerarsi conforme, ad esclusione delle sopra indicate difformità che necessitano di regolarizzazione in sanatoria o messa in pristino.**

Descrizione dell'U.I. pignorata

Collocato in zona Pradaccio lungo l'omonima Via (attuale Via Ardena), a circa 1,3 km a Est del Comune di Marchirolo, l'immobile pignorato è parte di un fabbricato in linea suddiviso su due piani in subalterni adibiti ad appartamenti residenziali, ciascuno dotato di aree cortilizie di proprietà esclusiva che immettono a sud sulla Pubblica Via dalla quale si pratica l'accesso.

L'immobile in cui è inserita l'U.I. residenziale pignorata è inserito in zona omogenea "PAU" ossia di Protezione Ambientale Urbana. Esso risulta raggiungibile dalla via Ardena che risulta essere una traversa alla SS. 233. La fermata dell'autobus più vicina è quella della linea del trasporto pubblico su gomma (N11). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Ponte Tresa a circa 3 Km. entro il confine svizzero. La più vicina entro il confine italiano è a Luino a circa 11 km.

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate lungo la SS 233 (Varese-Ponte Tresa) entro il Comune di Marchirolo e di Cadegliano Viconago.

L'epoca della costruzione originaria risale al 1992 (pratica in sanatoria). Successivamente sono stati eseguiti lavori interni ed esterni (Tettoia antistante il soggiorno e la camera) di cui non si è riscontrata traccia presso il SUE del Comune.

Di tutti i locali solo quelli orientati verso sud sono dotati di aerazione e illuminazione naturali, con serramenti in legno dotati di vetrocamera e oscuramenti in legno a persiana color legno. Tutti gli altri locali (bagno compreso) sono ciechi o dotati di prese di luce/aria attraverso bocche di lupo. L'alloggio è dotato di caldaia a gas GPL con bombola collocata in giardino con caloriferi in alluminio preverniciato con regolazione termostatica.

Il servizio igienico è dotato di vasca da bagno, doccia, lavabo, vaso igienico, bidet in vetrochina bianca tutti dotati di miscelatori monocomando. I rivestimenti e i pavimenti di bagno e cucina (parete attrezzata) sono in piastrelle di ceramica. Il resto delle superfici (quelle non meglio precisate) è al civile tinteggiato. L'altezza interna dei locali corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale.

Quanto all'area urbana pignorata, trattasi di terreno in corpo staccato adibito a bosco ceduo incolto con giacitura in pendenza degradante verso sud dotato di recinzione verso strada e sul lato est.

Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con le caratteristiche manutentive descritte nella seguente tabella:



stato di conservazione e manutenzione		strutture	Lotto 1 (unico)
millesimi di proprietà			Immobile non sottoposto a regime condominiale
Parti comuni	compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato	fondazioni	Continue in calcestruzzo
		strutture verticali	Muratura portante + C.A.
		solai	In laterocemento con intradosso al civile tinteggiato ed estradosso pavimentato
		copertura	A falde inclinate
		manto di copertura	In laterizio
		scale e ascensore	Appartamento al P.T. privo di scale e ascensore
		barriere architettoniche	visitabile
part private	stato manutentivo discreto	pareti esterne dell'edificio	Muratura intonacata tinteggiata colore grigio
		altre dotazioni	Area cortilizia esclusiva pavimentata
		serramenti esterni	ante a doppio battente in legno con vetro camera con persiane in legno colore naturale
		serramenti interni	in legno tamburato cieche
		servizi igienici	aeroilluminato da bocca di lupo, con ceramiche sanitarie in vetrochina bianca tutte dotate di miscelatori monocomando (vasca, doccia, bidet, WC) Lavanderia con lavatoio
		porta ingresso	portafinestra a doppia anta in legno con specchiature in vetrocamera
		pavimenti rivestimenti	pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica con parte rimanente al civile tinteggiato
		tramezzature interne	intonacate al civile e tinteggiate
		plafoni	intonacati al civile tinteggiato
		scale interne alle stesse UU.II.	Nessuna
conformità impianti/utenze	certificazioni non rilevate	impianto elettrico	Sottotraccia con frutti e placche tipo Bticino
		impianto idrico & sanitario	Sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia murale
		impianto termico & gas ... altro	Caldaia murale a gas con bombolone GPL esterno

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità immobiliari pignorate, è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali e delle consistenze di cui all'**ALLEGATO B1**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 e secondo stime del CTU) come segue:

h. locali	Coeff.		Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138				
h ~2,70	1		mq. PT		110,98		110,98
h ~2,70	0,3		Loggia PT		3,5		1,05
	0,1	0,02	mq. area esclusiva (giardino) (fino a mq. 114,48 Coeff. 0,1)	mq. 111,72	mq. 0,00	mq. 114,48	11,17
TERRENO	bosco ceduo	€/mq 1,74	mq. Area urbana (mappale 784 sub.10) (valori agricoli medi della provincia VA 2024)	mq. 1.021	€ 1.776,54	€/mq. 810,14	2,19
Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.)							125

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare - sulla base di una indagine statistica di mercato - di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari "parametri", sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

8.2 Fonti di informazione

Precisando che Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, la semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI 2° semestre 2024** (l'area urbana sub.10 è stata valutata prendendo a riferimento i Valori agricoli medi della Provincia di Varese 2024 valevoli per il 2025), ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 940 e 1.150 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.045 eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.

8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

articolazione quesito		risposta al quesito
denominazione lotto		1 (unico)
Superficie Comm.le		mq 125
Valore medio OMI 2° semestre 2024 per immobili in stato normale		€/m ² 1.045
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,98
	Kz2 utenza	0,98
	Kz3 posizione	1,00
	Kz4 contesto	0,96
	Kc1 strutture	1,00
	Kc2 finiture	0,98
	Kc3 impianti	0,95
	Kc4 eco-sostenibilità	0,98
	Kf funzionalità	0,98
	Kt trasformazione	0,98
	Ka architettonico	0,98
Ktot		0,79
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m ² 827
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 103.800

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU 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, tenuto altresì conto degli adeguamenti e correzioni di stima e 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:

adeguamenti e correzioni della stima

adeguamenti e correzioni della stima					
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €					€ 103.800
Decurtazioni di cui al punto 5 e 7.1	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse				€ 0
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (rimozione/demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative				€ 5.500
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale (APE inclusa anche se non obbligatoria nelle procedure esecutive) – indicative				
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente				€ 0
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**)				€ 0,00
					€ 98.300
quota del debitore		1/1	quota pignorata	100%	€ 98.300
Riduzione percentuale 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% € 0,00
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro)					€ 98.300

8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 13 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE in modo esaustivo e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

	per l'assegnataria della casa coniugale
unep.tribunale.varese@giustiziacert.it	per il debitore pignorato irreperibile
mariagrazia.lani@varese.pecavvocati.it	per il creditore procedente

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Entro l'udienza per l'audizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, 18 agosto 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

