

Esecuzione Forzata

STONE SPV S.R.L.

co n t r o

Rg.Es.Imm. Nr. 197/2025

Giudice Dr.ssa JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: **Geom. Fulvio Cordone***

Iscritto all'Albo della provincia di Varese al N. 2713

Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1106

C.F. CRDFLV71S29L682V-P.Iva 02286670126

con studio in Varese, Via De Marchi n. 6

telefono: 339 3496390

email: fulvio.cordone1@virgilio.it

pec: fulvio.cordone@geopec.it

BENI IN VALGANNA – VIA GUIDO ANDREANI N. 39/A**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Abitazione di tipo civile sito nel comune di Valganna, Via Guido

Andreani n. 39/A, in ragione di:

- Quota e tipologia del diritto: Sig. titolare

del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra

- Quota e tipologia del diritto: Sig.ra

titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.

- Pignoramento: quota di 1/1 a favore della SPA.

L'unità immobiliare in esame è una porzione di villetta bifamiliare costituita da un piano terra composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, tre balconi, un portico e da un'area esterna di pertinenza, nonché da un piano seminterrato costituito da tre locali sgombero/cantina, un disimpegno, un bagno e da un'area esterna di pertinenza, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.611.84.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VALGANNA (Codice: L577)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: - Foglio: 1 Particella: 5598 Sub.: 2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: A/2 Classe: 5 Consistenza: 7,5 vani

Superficie catastale: 192 mq. Rendita: €.581,01

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via G. Andreani snc, Piano S1-T.

Coerenze piano terra: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni e mappali n. 5596 e 4318.

Salvo errori e come meglio in fatto

Coerenze piano seminterrato: terrapieno, enti comuni e box della medesima proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto

B. Box sito nel comune di Valganna, Via Guido Andreani n. 39/A, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** titolare
del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra

- **Quota e tipologia del diritto:** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.

- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore della SPA.

L'unità immobiliare in esame è sita al piano seminterrato della suddetta porzione di villetta bifamiliare ed è costituito da un box, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.42.00.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VALGANNA (Codice: L577)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DATI ANAGRAFICI:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: - Foglio: 1 Particella: 5598 Sub.: 3

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: C/6 Classe: 9 Consistenza: 38 mq.

Superficie catastale: 42 mq. Rendita: €70,65

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via G. Andreani snc, Piano S1

Coerenze box: terrapieno, cantina della medesima proprietà, enti comuni ed altra unità immobiliare di proprietà di terzi..

Salvo errori e come meglio in fatto

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, schede planimetriche), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle unità

immobiliari oggetto di esecuzione corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre, verificando le schede planimetriche delle unità immobiliari in esame, reperite al catasto dei fabbricati e presentate in data 23 maggio 2008, il C.T.U. ha accertato che corrispondono con lo stato reale dei luoghi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliari oggetto di esecuzione è ubicata nella frazione di Ghirla del Comune censuario ed amministrativo di Valganna, precisamente in Via Guido Andreani n. 39/A.

La frazione di Ghirla dista da Varese, capoluogo della Provincia, 15 Km, è posto ad un'altezza di circa 445 m sul livello del mare, ed è raggiungibile, tramite autovetture private e mezzi pubblici, percorrendo la strada statale n. 233.

Caratteristiche della zona: semiperiferica rispetto al centro di Ghirla, a traffico locale con bassa possibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (20), autobus (2), ferrovia (15), aeroporto (50).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (scarso), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (scarso), università (scarso), spazi verdi (buono), cinema (scarso), supermercato (sufficiente), polizia (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, nominato Custode Giudiziaro ai sensi dell'art. 559 e ss cpc.

Alla data del sopralluogo, alla presenza degli esecutati e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato **occupato dagli esecutati sig.ri**

e dai loro figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, 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: **Nessuno.**

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:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del notaio Dott. in data 03.12.2009 al numero di repertorio 29772/24141, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 07.12.2009 ai nn. 22434/5101, a favore della

S.P.A. con sede a

, C.F. , e contro gli esecutati

(debitore ipotecario) e

(terzo datore di ipoteca), per il diritto di proprietà di ½ cadauno, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Importo ipoteca € 823.978,00=

Importo capitale €.-

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE in data 22.09.2025 al numero di repertorio 3123/2025, trascritto alla CC.RR.II. di Varese in data 14.10.2025 ai nn. 19481/14290, a favore della

S.P.A. con sede a , C.F. , contro

gli esecutati

, per il diritto di proprietà di ½ cadauno, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di SENTENZA DICHIARATIVA DELL'ESERCIZIO DI DIRITTO REALE derivante da ATTO GIUDIZIARIO a firma TRIBUNALE DI VARESE in data 24.05.2006 al numero di repertorio 1364, trascritta

alla CC.RR.II. di Varese in data 08.02.2008 ai nn. 2722/1905, a favore della Sig.ra , e contro

, per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 del mappale n. 4670 del fg. 1.

Il C.T.U. precisa che tale mappale è uno di quelli da cui deriva la particella n. 5598 del fg. 1, su cui sono edificati gli immobili oggetto della procedura esecutiva, a seguito di variazione del 21.05.2008 n. VA0147067 e comprende anche i mappali n. 5597 e 5592 del medesimo foglio.

- Trascrizione di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a firma del notaio Dott.

in data 26.07.2023 al numero di repertorio 98377/20947, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 08.08.2023 ai nn. 17044/12233, a favore e contro

, Sig.ri

E

gravante sul diritto di proprietà degli immobili di ciascuna parte, tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Il C.T.U. ha constatato che non esiste un amministratore dello stabile in cui sono site le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima e pertanto non vi sono spese condominiali ordinarie.

5.2. Spese condominiali scadute ed insolute

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ha verificato che non esiste un amministratore del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati oggetto della presente relazione peritale e pertanto non esistono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

5.3. Attestazione Prestazione Energetica

L'appartamento oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, al momento del sopralluogo è risultato **privo** (a seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale) di **Attestato di Prestazione Energetica**, in quanto scaduto in data 24 giugno 2018, mentre per il box, non essendo riscaldato, non è necessario.

5.4. Avvertenze ulteriori per l'acquirente.

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari

- nato in il , C.F.

– PROPRIETA' PER 1/2 in regime di comunione

legale dei beni con

- nata in il

, C.F.

– PROPRIETA' PER 1/2 in

regime di comunione legale dei beni con

Proprietari dal 03.12.2009 ad oggi a seguito di atto di compravendita n. rep. 29771/24140 del 03.12.2009, redatto dal notaio Dott.

con sede in , trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 07.12.2009 ai nr. 22433/13706.

6.2. Precedenti proprietari al ventennio

- S.A.S. DI & C. con sede in

, C.F. – PROPRIETA' PER 1/1

del terreno identificato con l'ex mappali n. 5592 che fa parte del lotto sul

quale sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Proprietaria dal 30.04.2008 al 03.12.2009 a seguito di atto di compravendita n. rep. 36472/8348 del 30.04.2008, redatto dal notaio Dott. con sede in , trascritto alla CC.RR.II. di

Varese il 06.05.2008 ai nr. 9730/6121.

- S.A.S. DI & C. con sede in

, C.F. – PROPRIETA' PER 1/1

del terreno identificato con gli ex mappali n. 37 e 4670 (ex 181 A) che

fanno parte del lotto sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Proprietaria dal 06.05.1999 al 03.12.2009 a seguito di atto notarile per mutamento di denominazione o ragione sociale n. rep. 41123 del 06.05.1999, redatto dal notaio Dott. con sede in , trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 28.06.1999 ai nr. 10180/6329.

- S.A.S. DI & C. con sede in

, C.F. – PROPRIETA' PER 1/1

del terreno identificato con gli ex mappali n. 37 e 4670 (ex 181 A) che

fanno parte del lotto sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Proprietaria dal 06.12.1990 al 06.05.1999 a seguito di atto di compravendita n. rep. 24009 del 06.12.1990, redatto dal Notaio Dott.

con sede in , trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 29.12.1990 ai nr. 17205/12626.

- nato a il – PROPRIETA'
PER 1/3 del terreno identificato con l'ex mappale 5592 che fa parte del lotto sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Proprietaria dal 29.03.1978 al 30.04.2008 a seguito di denuncia di successione registrata a Varese al n. 33 vol. 51 e trascritta alla CC.RR.II. di Varese il 20.02.1979 ai nr. 1739/1497 e di accettazione di eredità trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 09.10.1981 ai nr. 10613/8548.

- nato a il – PROPRIETA'
PER 2/3 del terreno identificato con l'ex mappale 5592 che fa parte del lotto sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Proprietaria dal 24.05.1980 al 30.04.2008 a seguito di atto di divisione del 24.05.1980, redatto dal notaio Dott. con sede in , trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 20.06.1980 ai nr. 6445/5328.

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Valganna per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato posteriormente al 01 settembre 1967 e precisamente come segue:

a) Permesso di costruire n. 39/2004 del 27.04.2005;

b) Permesso di costruire n. 88/2007 prot. 3379 del 11.10.2007;

c) Permesso di costruire in sanatoria n. 17/2008 prot. 891 del 09.09.2008;

d) Richiesta Certificato di agibilità prot. 3729 del 18.09.2008, corredata di autodichiarazione in merito alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie; l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso ai sensi dell'ex art. 25 comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 numero 380.

Si allega documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Valganna.

7.1. Conformità edilizia-urbanistica-catastale:

Alla data del sopralluogo (17.02.2026) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti ai titoli di cui sopra e pertanto gli stessi si possono definire perfettamente conformi agli strumenti edilizi-urbanistici.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati corrispondenti alle schede catastali in atti al catasto fabbricati presentate in data 23.05.2008 e quindi conformi catastalmente.

Infine l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato che la villetta bifamiliare in cui sono site le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva è inquadrata nel P.G.T. vigente nel comune di Valganna, in ambito "B1 - Residenziali di completamento" -, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

Inoltre l'immobile è soggetto a Vincolo Paesaggistico di notevole interesse pubblico della sponda del Lago di Valganna istituito con decreto ministeriale del 07.03.1963.

8. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

A. Abitazione di tipo civile sita nel comune di Valganna, Via Guido Andreani n. 39/A, identificata a catasto fabbricati con il mappale n. 5598 sub. 2 del foglio 2.

L'unità immobiliare in esame è una porzione di villetta bifamiliare (foto n. 1, 2, 3, 4 e 5) costituita da un piano terra composto da soggiorno/pranzo (foto n. 6, 7 e 8), cucina (foto n. 9 e 10), disimpegno (foto n. 11), due bagni (foto n. 12 e 13), tre camere (foto n. 14, 15 e 16), tre balconi (foto n. 3, 4 e 5), un portico (foto n. 17) e da un'area esterna di pertinenza (foto n. 18, 19 e 20), nonché da una piano seminterrato costituito da tre locali sgombero/cantina (foto n. 21, 22 e 23), un disimpegno (foto n. 24), un bagno (foto n. 25) e da un'area esterna di pertinenza, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.611.84.



(foto n. 1)



(foto n. 2)



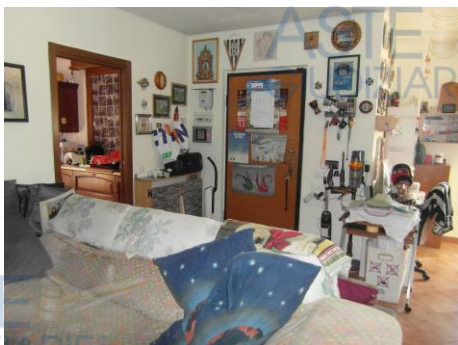
(foto n. 3)



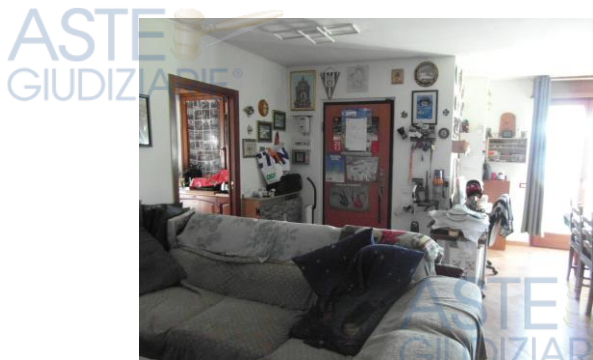
(foto n. 4)



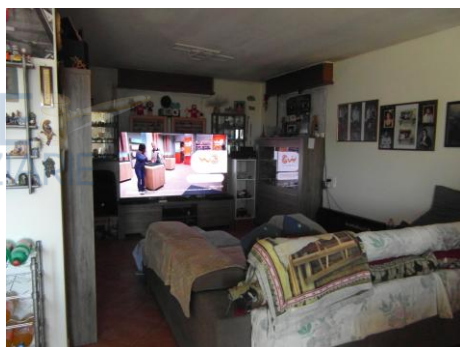
(foto n. 5)



(foto n. 6)



(foto n. 7)



(foto n. 8)



(foto n. 9)



(foto n. 10)



(foto n. 11)



(foto n. 12)



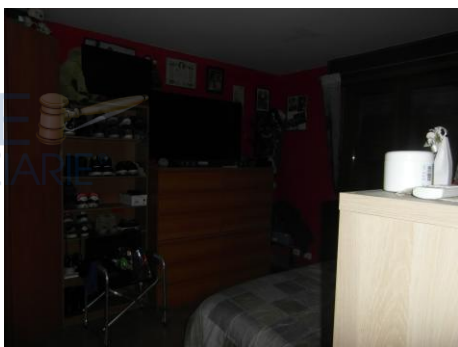
(foto n. 13)



(foto n. 14)



(foto n. 15)



(foto n. 16)



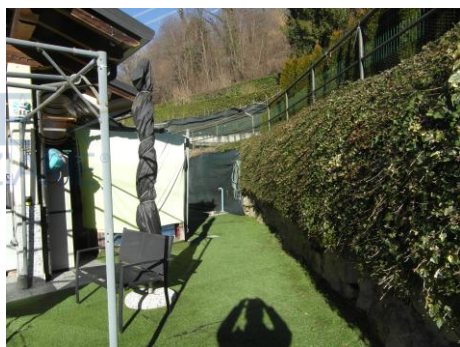
(foto n. 17)



(foto n. 18)



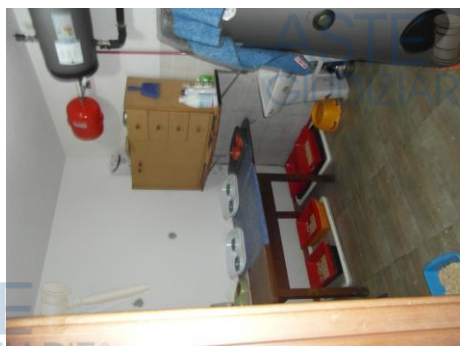
(foto n. 19)



(foto n. 20)



(foto n. 21)



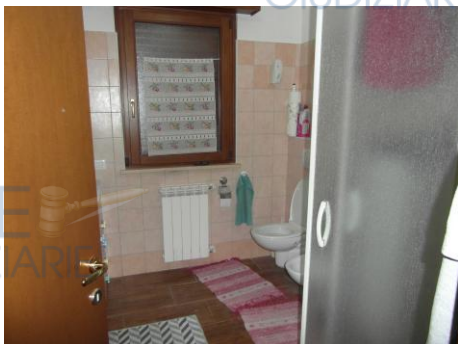
(foto n. 22)



(foto n. 23)



(foto n. 24)



(foto n. 25)

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra l'elaborato grafico ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il DPR n. 138 del 23 marzo 1998, come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	mq. 120.45	1.00	mq. 120.45
Balconi/portico	mq. 21.34	0.30	mq. 6.40

Cantina/sgomb.	mq.	88.42	0.50	mq.	44.21
Area pertinenza	mq.	120.45	0.10	mq.	12.05
	mq.	261.18	0.02	mq.	5.22
	mq.	611.84		mq.	188.33

Caratteristiche descrittive

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., pavimentazione: piastrelle in grès antigelivo, parapetto: muratura e ringhiera in ferro, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, coibentazione: esistente, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, Ascensore: assente.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: buone.

Antenna: tipologia: rettilinea, conformità: da collaudare, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, conformità: certificazione rinvenuta nella richiesta di agibilità; condizioni: buone.

Fognatura(impianto): tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, conformità: da collaudare, condizioni: buona.

Termico (impianto pompa di calore): tipologia: autonomo, alimentazione: elettricità, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: split, conformità: da collaudare, condizioni: buone.

Fonti energetiche alternative: pannelli fotovoltaici, conformità: da collaudare, condizioni: buone.

Idrico (impianto): tipologia: lavabo, bidet, vasca, doccia, water, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, conformità: certificazioni rinvenuta nella richiesta di agibilità, condizioni: buone.

Condizionamento (impianto): presente.

Citofonico (impianto): tipologia: audio, conformità: da collaudare, condizioni: buone.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, conformità: da collaudare, condizioni: buone.

Porta d'ingresso abitazione: tipologia: battente e blindata, materiale: legno e acciaio, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppio vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura e piastrelle di ceramica in bagno e parete attrezzata cucina, condizioni: buone. Note: le pareti del bagno e della parete attrezzata della cucina risultano rivestite per un'altezza di circa m. 1.60/1.80 con piastrelle in ceramica.

Pavimentazione interna: materiale: ceramica, condizioni: buone

**B. Box sito nel comune di Valganna, Via Guido Andreani n. 39/A,
identificato a catasto fabbricati con il mappale n. 5598 sub. 3 del
foglio 1.**

L'unità immobiliare in esame è sita al piano seminterrato della suddetta porzione di villetta bifamiliare ed è costituito da un box (foto n. 26), il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.42.00.



(foto n. 26)

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra l'elaborato grafico ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il DPR n. 138 del 23 marzo 1998, come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Box	mq. 42.00	0.50	mq. 24.00
	mq. 42.00		mq. 24.00

Caratteristiche descrittive

Fondazioni: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Strutture verticali: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Solai: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Travi: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Balconi: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Manto di copertura: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Scale: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Ascensore: assente.

Pareti esterne: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Antenna collettiva: descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Elettrico (impianto): descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Fognatura(impianto): descrizione identica all'unità immobiliare descritta al punto A.

Termico (impianto): assente.

Idrico (impianto): assente.

Citofonico (impianto): assente.

Telefonico (impianto): assente

Porta d'ingresso: tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.

Infissi esterni: assente

Infissi interni: assente

Plafoni: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: stabilitura, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: ceramica, condizioni: buone.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1. Possibilità di divisione in lotti

Il C.T.U. visionando i beni pignorati, ritiene che non sia possibile dividerli in lotti, poiché il mappale n. 5598 sub. 2 è un'abitazione autonoma ed indivisibile e il mappale n. 5598 sub. 3 è il box di pertinenza dell'unità abitativa stessa.

9.2. Criterio di stima

Stima per via sintetica seguendo il procedimento per confronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di mercato di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che possono essere il vano, la superficie espressa in metri quadri o il volume espresso in metri cubi vuoto per pieno. Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. di superficie commerciabile, praticato per compravendite di immobili, simili a quello oggetto di stima, varia da un minimo di € 1.100,00= a un massimo di € 1.600,00=.

Nel nostro caso il C.T.U. visionato l'immobile in esame, tenendo conto delle sue caratteristiche costruttive, della conformità urbanistica/edilizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria, della tipologia degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, fognario, telefonico, etc), messi in opera, nonché della vetustà del fabbricato, ritiene che il prezzo di mercato al mq. sia pari a € 1.350,00=.

9.3. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Varese e rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, in collaborazione con A.N.A.M.A., F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

9.4. Valutazioni delle superfici

Immobile

Superf. Comm. Valore diritto

A. Abitazione + cant.+ area pert. mq.188.33 €.254.245,50=

B. Box mq. 24.00 €. 32.400,00=

Totale

€.286.645,50=

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: **€.14.332,28=**

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale: **€.-----=**

- Spese tecniche e sanzione amministrativa

per regolarizzazione edilizia/urbanistica: **€.-----=**

- Pendenze condominiali: **€.-----=**

Totale

€.14.332,28=

9.6. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.272.313,22=

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia D'Angelo.

Con stima.

Varese, lì 06 marzo 2026

IL C.T.U.

(Geom. Fulvio Cordone)