



## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

74/2024

Giudice Delle Esecuzioni:

**Flaminia D'Angelo**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**Abitazione e cantina in Porto Valtravaglia (Va)**

**Via per Muceno n.7/A**



**Esperto alla stima:** geom. Davide Bellini

**Email:** [davide.bellini@studiotecnicodb.it](mailto:davide.bellini@studiotecnicodb.it)

**Pec:** [davide.bellini@geopec.it](mailto:davide.bellini@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** sez. Po, foglio 5, particella 2134, sub.3

### 2. Possesso

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo è risultato libero e nella disponibilità degli esecutati.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) – 21010 **Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti non intervenuti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esecutati

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esecutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Porto Valtravaglia (Va)****Lotto 001**

via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va)- 21010

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra con annessa cantina pertinenziale posta al piano seminterrato in fabbricato residenziale composto da n.4 unità abitative, 4 box e 3 depositi, oltre ad aree comuni come il giardino, gli ingressi, il vano scala, le aree di manovra, il locale sauna, il wc e la piscina. L'unità immobiliare è posta in zona residenziale, semi periferica rispetto al centro abitato di Porto, dove sono presenti altri fabbricati di tipo residenziale aventi tipologia di villetta unifamiliare, bifamiliare e piccoli complessi residenziali come il presente. Nelle vicinanze sono presenti attività artigianali e commerciali. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta essere di pregio.

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va)- 21010.**

Unità immobiliare posta al piano terra con cantina pertinenziale al piano seminterrato.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra è composta da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un portico. A piano seminterrato è ubicata la cantina, accessibile tramite scala comune dall'area di manovra dei box auto.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:****Descrizione:**

**Comune di Porto Valtravaglia (Va)**



**Abitazione di tipo economico: sez. Po Fg. 5 Mapp. 2134 sub 3- Cat A/3, -**  
 classe 6, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 92 mq, totale escluse  
 aree scoperte 84 mq - rendita € 426,08 – via Muceno n.7/a piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 05/08/2014 pratica n. VA0121884 in atti dal 05/08/2014 variazione di toponomastica (n. 50370.1/2014)
- costituzione del 24/11/1997 in atti dal 24/11/1997 (n.B03977.1/1997)

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

marciapiede comune, vuoto su area comune, giardino comune, altra unità immobiliare

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze della cantina da nord come da scheda:**

cantina di terzi; area di manovra comune; locale comune (sauna); terrapieno.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo eseguito in data 09 dicembre 2024 l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24 novembre 1997 presentata per primo censimento dell'u.i., in quanto la zona ingresso è stata suddivisa in due porzioni tramite realizzazione di tavolato ed apertura ad arco, è stato modificato il tavolato di divisione tra angolo cottura e soggiorno, dove è stata demolita una parte aggettante verso il soggiorno, resa a vista una parete cieca, ridimensionata l'apertura di accesso e creato un arco. In meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda delle porzioni controsoffittate; nei locali l'altezza è di mt. 3,00 e non 3,40 come riportato.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24.11.1997 estratta dalla scrivente in data 09.03.2026; visura catastale estratta dalla scrivente in data 09.03.2026, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona semiperiferica dell'abitato di Porto, frazione principale del comune di Porto Valtravaglia (Va), l'unità immobiliare in oggetto è posta in corrispondenza di una diramazione della via per Muceno, ubicata a nord del torrente, totalmente residenziale, con presenza nelle vicinanze di attività commerciali e artigianali. La via per Muceno è una delle arterie principali che collegano la zona a lago del comune con le frazioni site nella zona collinare e montana del comune. Il centro dell'abitato di Porto dista circa 800 m, dove sono ubicate le principali attività commerciali, ristorative e alberghiere del comune, oltre al palazzo comunale, l'ufficio postale, e l'imbarco dei battelli della Navigazione Lago Maggiore. Il lunedì è presente il mercato cittadino e la zona a lago è oggetto di manifestazioni durante l'anno. Il comune di Porto

Valtravaglia è dotato della stazione ferroviaria ed è collegato con servizio di trasporto pubblico con i paesi limitrofi. Dalla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare è facilmente raggiungibile, anche pedonalmente, l'abitato di Porto. E' presente la fermata del trasporto pubblico a circa 200 m dal fabbricato. L'isolato in cui è presente l'u.i. oggetto di stima è totalmente residenziale e presenta costruzioni realizzate tra la fine degli anni '70 e gli anni '90 con tipologia costruttiva uni e bifamiliare e presenza di piccoli complessi abitativi. La zona risulta essere di tipo popolare, ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

#### **Area urbanistica:**

a traffico locale con possibilità di parcheggio lungo la via pubblica.

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 la linea di di trasporto pubblico effettuato con autobus.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, ristorative e alberghiere nell'abitato di Porto, dove sono presenti il supermercato, piccole attività commerciali, l'edicola, la farmacia, il palazzo comunale, la posta, l'ambulatorio comunale e un albergo. Il plesso scolastico dista circa 1 Km dal centro. Sono presenti sia la stazione ferroviaria che l'imbarco per il trasporto lacustre a mezzo di battelli, oltre al porto turistico.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

#### **Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 13 novembre 2024 alle ore 11.30 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati avvenuto tramite il GIVG di Varese, ma l'accesso non è stato possibile a causa dell'assenza degli esecutati stessi.

In data 09 dicembre 2024 alle ore 9.15 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati avvenuto tramite il GIVG di Varese è stato possibile accedere alle u.i. oggetto della presente procedura.

Alla data del sopralluogo, alla presenza di un 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 libero e nella disponibilità degli esecutati, come dichiarato dall'esecutato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25 luglio 2025 e con risposta dall'Ufficio in data 05 settembre 2025, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

*(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Varese alla data del 05 febbraio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- ✓ **Apertura liquidazione giudiziale:** trascritta a Varese in data **21 maggio 2024 ai nn.** [redacted] derivante da sentenza per apertura liquidazione giudiziale, [redacted] a favore di "massa dei creditori all'apertura della liquidazione giudiziale" [redacted]

di:

[redacted]  
gravante sulla proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificato;

[redacted]  
gravante sulla proprietà dell'immobile censito nel comune di Porto Valtravaglia, sez. Po Fg. 5 Mapp. 2134 sub 10 non oggetto, della presente procedura esecutiva.

Quadro D: dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di [redacted]

[redacted] non-  
che' [redacted]

quale procedura principale di insolvenza ex art. 3, comma 1, reg. ue

[redacted]  
[redacted]

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data **08 giugno 2022 ai nn.** [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 15 aprile 2019, [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 30.000,00  
 Importo complessivo: € 42.000,00  
 Interessi: € 12.000,00  
 Spese: € 2.190,15  
 Tasso interesse annuo: - %  
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Quadro D: [REDACTED]  
 pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso la somma di euro 30.000,00, gli interessi come da domanda, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 1.305,00 per compenso, in euro 286,00 per spese, oltre il 15% per spese forfetarie, i. v.a. e c.p.a.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 09 maggio 2006** [REDACTED] del 28 aprile 2006 rep. [REDACTED] a rogito Notaio Alfonso De Gennaro di Luino, [REDACTED]

gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale € 125.000,00  
 Importo complessivo € 250.000,00  
 Tasso interesse annuo 4,54%  
 Durata anni 25.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08 maggio 2024 rep. 1291 **trascritto a Varese il 27 maggio 2024 ai nn.** [REDACTED] promosso [REDACTED] in Milano [REDACTED] contro gli esecutati [REDACTED] il diritto proprietà per la quota [REDACTED] tavio per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, correttamente identificato.  
 Pignoramento eseguito per la somma di euro 85.663,41 oltre ad interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

*Altre trascrizioni:*  
 Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatatale in atti:*  
 Nessuna.



(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 09.03.2026)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto alla verifica della presenza di costituzione di condominio richiedendo all'esecutato eventuale nominativo dell'amministratore, tabelle millesimali, verbali di assemblea, spese deliberate e regolamento di condominio. Su dichiarazione all'esecutato è stata verificata l'assenza della costituzione di condominio e di nomina dell'amministratore. Le spese di gestione delle parti comuni vengono gestite dai singoli proprietari mediante suddivisione interna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CENED – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

(allegato sotto C copia Ape estratta dal CENED)

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o i proprietari delle altre unità immobiliari le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese 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.

##### **5.2) Uso esclusivo associato all'unità immobiliare**

E' compreso l'uso esclusivo dell'area esterna delimitata con scogliera in sasso, come evidenziato in colore viola nella planimetria allegata all'atto notarile a firma notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) stipulato in data 30 marzo 1998, rep. [REDACTED] registrato a Varese il 30 marzo 1998 al n.270, serie IV e trascritto a Varese il [REDACTED]

#### **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 alla data del 06 febbraio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **6.1. Attuali proprietari:**

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig.ri:

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

• [REDACTED]  
• [REDACTED]  
con atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) in data 28 aprile 2006 rep. [REDACTED]

• [REDACTED]  
• [REDACTED]  
**trascritto a Varese in data 09 maggio 2006** [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In atto si legge quanto segue:" in Comune di Porto Valtravaglia, sezione censuaria di Porto Valtravaglia, a parte del complesso immobiliare sito in via Muceno, le seguenti porzioni immobiliari:

- Appartamento a piano terra composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, angolo cottura, bagno e loggia con annessa cantina al piano seminterrato;
- Un box ad uso autorimessa posto al piano seminterrato;

Il tutto catastalmente identificato nel catasto urbano del suddetto comune con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. – partita 1001811 – sez. Po – Foglio 5 con i mappali:

n.2134 sub. 3 via Muceno, p. T-S1, Cat. A/3 cl.6 Vani 5,5, R.C. 825.000 lire (Appartamento al piano terra e cantina al piano seminterrato);

n.2134 sub. 6 via Muceno, p. S1. Cat. C/6, Cl. 8, mq 16, R.C. 92.800 lire (box ad uso autorimessa al piano seminterrato).

Coerenze dell'appartamento a piano terra: enti comuni per tre lati e per chiudere appartamento al mapp. 2134 sub.2;

Coerenze della cantina: muro di contenimento per due lati, indi accesso comune alle cantine e cantina sub. 10.

Coerenze del box ad uso autorimessa: accesso comune ai boxes, box al mapp. 2134 sub. 7, muro di contenimento ed enti comuni.

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari qui trasferite, le parti contraenti fanno espresso riferimento alle schede planimetriche, che previa approvazione e sottoscrizione delle parti e di me notaio si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

A quanto sopra segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile ivi compreso il giardino, l'ingresso, il vano scala, l'area di manovra, il locale sauna e wc identificati con il mappale 2134 sub. 1.

Sono altresì compresa nella compravendita delle porzioni immobiliari come sopra acquistate in piena proprietà:

a) la quota indivisa pari a  $\frac{1}{4}$  della cantina comune posta al piano seminterrato e contraddistinta nel Catasto Urbano del suddetto comune con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. – Partita 1001811 – Sez. Po – Foglio 5 con il mappale n. 2134 sub. 10, via Muceno. P. S1, cat. C/2, cl. 5, mq. 3 R.C. 7.200 lire;

b) L'uso esclusivo dell'area evidenziata in tinta viola nella planimetria che firmata dalle parti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



“C” e come risulta in fatto delimitata dalla scogliera in sassi.

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

a quanto in contratto segue e compete l'uso esclusivo dell'area evidenziata in tinta viola nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera c- all'atto di provenienza in data 13 marzo 1998, [REDACTED] di repertorio dr. claudia Pisciotta, notaio in Luino, ivi registrato il 30 marzo 1998, al n. 270, serie 1v, trascritto a Varese il 3 aprile 1998 ai [REDACTED] e come risulta in fatto delimitata dalla scogliera in sassi. Segue e compete alle unita' immobiliari oggetto di contratto la proporzionale quota di comproprietà' sugli enti e parti comuni dello stabile di cui fanno parte, quali individuati dall'articolo 1117 del codice civile, ivi compreso il giardino, l'ingresso, il vano scala, l'area di manovra, il locale sauna e w.c. identificati con il mappale 2134/1. il tutto come meglio specificato nell'unito titolo al quale si fa pieno e completo riferimento.

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):

- Ai sig.

[REDACTED]

con atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) in data 28 aprile 2006 rep. [REDACTED] **trascritto a Varese in data 09 maggio 2006 ai nn.** [REDACTED]

- Ai sig.

[REDACTED]

con atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) in data 13 marzo 1998 rep. [REDACTED] **trascritto a Varese in data 04 aprile 1998 ai nn.** [REDACTED]

- Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Porto Valtravaglia (Va) in data 13 novembre 2024 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 come segue:

- Concessione Edilizia N. 28/92 rilasciata in data 01 ottobre 1992 per nuova costruzione.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito alla scrivente solamente la licenza edilizia e il nulla osta di abitabilità, senza i relativi tipi grafici (con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici rinvercano i tipi grafici richiesti)

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

- ✓ Concessione Edilizia N. 13/96 rilasciata in data 01 marzo 1996 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per variante alla C.E. 28/92, richiesta prot. n°877 del 23 febbraio 1996, per nuova costruzione.
- ✓ Autorizzazione paesaggistica ai sensi della legge n°1497 del 29 giugno 1939 per opere soggette a vincolo per la protezione delle bellezze naturali, prot. 49636 del 02 dicembre 1996.
- ✓ Concessione Edilizia N. 67/96 rilasciata in data 12 febbraio 1997 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per variante alla C.E. 28/92, richiesta prot. n°4035 del 04 settembre 1996, per nuova costruzione.
- ✓ Autorizzazione paesaggistica ai sensi della legge n°1497 del 29 giugno 1939 per opere soggette a vincolo per la protezione delle bellezze naturali, prot. URB-1997-4266 del 08 luglio 1997 – costruzione edificio plurifamiliare - variante.
- ✓ Concessione Edilizia N. 33/97 rilasciata in data 22 dicembre 1997 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per variante in corso d'opera, per la costruzione di edificio plurifamiliare, richiesta prot. n°1073 del 06 marzo 1997.
- ✓ Concessione Edilizia N. 41/97 rilasciata in data 22 dicembre 1997 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per nuova costruzione di piscina scoperta, richiesta prot. n°1074 del 19 dicembre 1997.
- ✓ Richiesta del certificato di abitabilità/agibilità presentato in data 23 marzo 1998 al prot. 1405.

*(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, documentazione e elaborati grafici trasmessi dall'Ufficio tecnico.*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (09.12.2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra in quanto è presente una partizione tra ingresso e soggiorno con apertura ad arco, è stato proseguito il tavolato a delimitazione tra cucina e soggiorno con creazione di apertura ad arco tra gli ambienti, è stata realizzata, in corrispondenza del tavolato, apertura tra soggiorno e cucina con parapetto e non è stata realizzata spalletta in muratura posta nel soggiorno e collegata al tavolato di divisione tra cucina e

soggiorno stesso. Sono presenti discordanze metriche sul posizionamento di alcuni tavolati interni.

Aggiornamento urbanistico tramite sanatoria edilizia per opere interne, costo indicativo euro 3.000,00 circa.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici del comune di Porto Valtravaglia in quanto è presente una partizione tra ingresso e soggiorno con apertura ad arco, è stato proseguito il tavolato a delimitazione tra cucina e soggiorno con creazione di apertura ad arco tra gli ambienti, è stata realizzata, in corrispondenza del tavolato, apertura tra soggiorno e cucina con parapetto e non è stata realizzata spalletta in muratura posta nel soggiorno e collegata al tavolato di divisione tra cucina e soggiorno stesso. Sono presenti discordanze metriche sul posizionamento di alcuni tavolati interni.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è inserita all'interno di fabbricato residenziale che secondo il vigente PGT del Comune di Porto Valtravaglia risulta azionato in Ambito "Zone Agricole E1" e normato dall'art.42 delle N.T.A. e il fabbricato è identificato con apposita campitura e ricade in "Edifici residenziali in zona agricola". Il comma 5 dello stesso articolo norma gli interventi ammessi su edifici con destinazione diversa da quella agricola ed in particolare "per edifici con destinazione residenziale e per manufatti pertinenti alla residenza è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.G.T. e/o la trasformazione in edilizia residenziale. In essi sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.27, della L.R. 12/2005, nonché adeguamento igienico funzionali con ampliamenti non superiori al 20% della S.I.p. esistente e documentabile alla data di adozione del P.G.T. e comunque non superiore a mq. 50, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche date."

#### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato realizzato negli anni '90 del secolo scorso e non presenta particolari caratteristiche costruttive e di finiture.

Il fabbricato è ubicato in zona semi-centrale della cittadina di Porto Valtravaglia, in corrispondenza di una traversa di via Muceno in zona totalmente residenziale dove nelle immediate vicinanze sono presenti altre unità immobiliari residenziali ubicate in fabbricati di tipo uni e plurifamiliari. La zona è collegata con il centro dell'abitato di Porto con servizio di trasporto pubblico ed è raggiungibile anche pedonalmente. La zona risulta tranquilla e ha una discreta appetibilità commerciale.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è posta al piano terra con annessa cantina pertinenziale posta al piano seminterrato inserita in fabbricato residenziale composto da n.4 unità abitative, 4 box e 3 deposti,

oltre ad aree comuni come il giardino, gli ingressi, il vano scala, le aree di manovra, il locale sauna, il wc e la piscina.

L'unità in oggetto presenta le caratteristiche costruttive e di finitura risalenti all'epoca di costruzione e sono di tipo civile con materiali e finiture di buona qualità.

L'u.i. residenziale è posta al piano terra con triplice affaccio, a nord su marciapiede comune, a sud su verso l'area in uso esclusivo e verso l'area e la piscina condominiale. e ad est verso parte comune.

La cantina è posta al piano seminterrato del fabbricato e confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, a ovest con il terrapieno e a est con lo spazio di manovra comune.

L'abitazione risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un soggiorno, un angolo cottura in locale separato, un disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniale, una seconda camera e un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, piatto doccia in ceramica e lavatrice). I locali hanno altezza pari a 2,70 m. Esternamente è presente un portico di proprietà e un giardino in uso esclusivo.

Al piano seminterrato, con accesso dall'area di manovra interna si trova il vano cantina pertinenziale, con pavimenti in grès, porta di accesso in alluminio, dotato di luce interna. La cantina ha altezza interna pari a 2,50 m.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 91,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 104,82.

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture risalenti all'epoca della costruzione realizzata con materiali e finiture di buona qualità.

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):*

Plafoni, rasati e tinteggiati.

*Pareti (interne):*

intonacate a civile e tinteggiate

*Rivestimento*

Rivestimento in piastrelle di ceramica

*(componente edilizia):* Ubicazione: bagno e angolo cottura  
condizione: discrete

*Pavim. Interna*

materiale: pavimentazione in grès  
Condizioni: discrete

*Infissi esterni:*

tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri;  
condizioni: discrete  
protezione: persiane in legno color verde  
condizioni: discrete

*Infissi interni:*

tipologia: a battente in legno  
condizioni: buone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porte di primo  
ingresso:

tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due  
facce  
condizioni: buone

Impianti:

Elektrico (impianto):

tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia  
verifica.

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata  
(impianto):

Non presente

Acqua calda  
sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas posta  
esternamente sul retro del fabbricato  
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi ad  
elementi verticali in alluminio  
condizioni: buone  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Non presente

TV:

Centralizzato

Citofono (impianto):

citofono

Rivestimento facciata  
fabbricato su strada

(componente edilizia): Non presente rivestimento di facciata. Le facciate risultano  
intonacate e tinteggiate  
condizioni: sufficienti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Atrio e parti comuni  
(componente edilizia):

-  
marmo.  
condizioni: -

Portone di ingresso:

tipologia: -  
condizioni: -

Portineria

Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione -  
interna del bene:

Stato di conservazione sufficiente  
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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	85,51	100%	85,51
Portico	sup lorda di pavimento	15,27	30%	4,58
Cantina	sup lorda di pavimento	4,04	25%	1,01
<b>TOTALE</b>		<b>104,82</b>		<b>91,10</b>
				<b>Arrotondata 91,00</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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, comune di Porto Valtravaglia;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Porto Valtravaglia – anno 2025 – Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili redatto dal-



- la Camera di Commercio
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2025
  - o Borsino Immobiliare

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

Dalle ricerche svolte e dall'analisi effettuata si è potuto constatare che il valore unitario di mercato per immobili siti nel comune di Porto Valtravaglia, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, classificate come "abitabili in buono stato" in base a quanto espresso nel Rapporto Immobiliare della Camera di Commercio di Varese varia tra un minimo di 1.400,00 €/mq ed un massimo di 1.700,00 €/mq, in base a quanto espresso dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio varia tra un minimo di 1.100 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq, in base a quanto espresso Borsino Immobiliare varia tra un minimo di 1.043,00 €/mq ad un massimo di 1.362,00 €/mq ed in base agli operatori di mercato per i quali il valore unitario si attesta tra un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.900,00 €/mq.

Il valore viene calcolato in base ai seguenti criteri estimativi:

- verifica e calcolo della superficie commerciale: rappresenta la superficie totale del terrazzo che si è formato a seguito dell'apertura della porta finestra in sostituzione della finestra esistente, ragguagliata con opportuni coefficienti correttivi in base alla destinazione d'uso degli ambienti e moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato dell'immobile;
- valore medio di mercato: viene determinato mediante indagine di mercato su immobili presenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, adattato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, allo stato di manutenzione e conservazione, all'ubicazione, al grado di commerciabilità ed all'età del fabbricato.

Dalle ricerche svolte e dall'analisi effettuata si è ritenuto congruo assumere come valore medio di mercato 1.600,00 €/mq.



**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A  
Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo economico con cantina pertinenziale [A3]	91,00	€ 1.600,00	€ 145.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>91,00</b>	<b>€ 1.600,00</b>	<b>€ 145.600,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 145.600,00
Valore corpo	€ 145.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 145.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.600,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione e cantina	91,00	€ 145.600,00	<b>€ 145.600,00</b>

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 <u>5%</u> 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:	- € 7.280,00
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:	- € 3.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00
pendenze relative all'anno 2024 - gestione ordinaria Euro 0,00;	



ASTE  
GIUDIZIARIE®

pendenze relative all'anno 2025 - Euro 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

€ 134.120,00

**Arrot. € 134.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

€ 26.800,00

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

**€ 134.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con osservanza  
Luino, 09 marzo 2026.

l'Esperto nominato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

.....

Si allegano i seguenti documenti:

#### Allegato A:

Verbale di sopralluogo - Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta - Certificati di residenza

#### Allegato B

Ispezioni ipotecarie

#### Allegato C

Documentazione catastale - Attestato di prestazione energetica

#### Allegato D

Atto notarile

#### Allegato E

Rilievo immobile

#### Allegato F

Documentazione urbanistica

#### Allegato G

Documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Invio perizia alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

74/2024

Giudice Delle Esecuzioni:

**Flaminia D'Angelo**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 002**

**Box in Porto Valtravaglia (Va)**

**Via per Muceno n.7/A**



**Esperto alla stima:** geom. Davide Bellini

**Email:** [davide.bellini@studiotecnicodb.it](mailto:davide.bellini@studiotecnicodb.it)

**Pec:** [davide.bellini@geopec.it](mailto:davide.bellini@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010.

**Lotto:** 002

**Corpo:** C

**Categoria:** Box auto [C6]

**Dati Catastali:** sez. Po, foglio 5, particella 2134, sub.6

### 2. Possesso

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010.

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo è risultato libero e nella disponibilità degli esecutati.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) – 21010 **Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti non intervenuti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esecutati

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari non esecutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va) - 21010

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Porto Valtravaglia (Va)****Lotto 002**

via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va)- 21010

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione box auto posta al piano seminterrato in fabbricato residenziale composto da n.4 unità abitative, 4 box e 3 depositi, oltre ad aree comuni come il giardino, gli ingressi, il vano scala, le aree di manovra, il locale sauna, il wc e la piscina. L'unità immobiliare è posta in zona residenziale, semi periferica rispetto al centro abitato di Porto, dove sono presenti altri fabbricati di tipo residenziale aventi tipologia di villetta unifamiliare, bifamiliare e piccoli complessi residenziali come il presente. Nelle vicinanze sono presenti attività artigianali e commerciali. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta essere di pregio.

**Identificativo corpo: A.****Box [C/6] sito in via per Muceno n.7/A – Porto Valtravaglia (Va)- 21010.**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato di fabbricato residenziale. L'unità immobiliare a destinazione box auto posta a piano seminterrato è composta da un unico ambiente di forma regolare accessibile dall'area di manovra dei box auto.

**Quota e tipologia del diritto:****Pignoramento:** quota di 1/1 a favore**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:  
intestazione:****Descrizione:****Comune di Porto Valtravaglia (Va)**

**Box: sez. Po Fg. 5 Mapp. 2134 sub 6- Cat C/6,** - classe 8, consistenza 16 mq – sup. catastale totale 18 mq - rendita € 47,93 – via Muceno n.7/a piano: S1.



Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 05/08/2014 pratica n.VA0121887 in atti dal 05/08/2014 variazione di toponomastica (n. 50373.1/2014)
- costituzione del 24/11/1997 in atti dal 24/11/1997 (n.B03977.1/1997)

**Coerenze del box da nord come da scheda:**

area di manovra comune, sub.7 (box di terzi), terrapieno, sub. 1 (locale sauna comune).

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo eseguito in data 09 dicembre 2024 l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24 novembre 1997 presentata per primo censimento dell'u.i., in quanto lo spazio posto sul fondo del locale, ad est della zona a parcheggio, non rispecchia le dimensioni riscontrate rappresentate nella scheda planimetrica.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24.11.1997 estratta dalla scrivente in data 09.03.2026; visura catastale estratta dalla scrivente in data 09.03.2026, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona semiperiferica dell'abitato di Porto, frazione principale del comune di Porto Valtravaglia (Va), l'unità immobiliare in oggetto è posta in corrispondenza di una diramazione della via per Muceno, ubicata a nord del torrente, totalmente residenziale, con presenza nelle vicinanze di attività commerciali e artigianali. La via per Muceno è una delle arterie principali che collegano la zona a lago del comune con le frazioni site nella zona collinare e montana del comune. Il centro dell'abitato di Porto dista circa 800 m, dove sono ubicate le principali attività commerciali, ristorative e alberghiere del comune, oltre al palazzo comunale, l'ufficio postale, e l'imbarco dei battelli della Navigazione Lago Maggiore. Il lunedì è presente il mercato cittadino e la zona a lago è oggetto di manifestazioni durante l'anno. Il comune di Porto Valtravaglia è dotato della stazione ferroviaria ed è collegato con servizio di trasporto pubblico con i paesi limitrofi. Dalla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare è facilmente raggiungibile, anche pedonalmente, l'abitato di Porto. E' presente la fermata del trasporto pubblico a circa 200 m dal fabbricato. L'isolato in cui è presente l'u.i. oggetto di stima è totalmente residenziale e presenta costruzioni realizzate tra la fine degli anni '70 e gli anni '90 con tipologia costruttiva uni e bifamiliare e presenza di piccoli complessi abitativi. La zona risulta essere di tipo popolare, ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con possibilità di parcheggio lungo la via pubblica.

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 la linea di di trasporto pubblico effettuato con autobus.

#### Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, ristorative e alberghiere nell'abitato di Porto, dove sono presenti il supermercato, piccole attività commerciali, l'edicola, la farmacia, il palazzo comunale, la posta, l'ambulatorio comunale e un albergo. Il plesso scolastico dista circa 1 Km dal centro. Sono presenti sia la stazione ferroviaria che l'imbarco per il trasporto lacustre a mezzo di battelli, oltre al porto turistico.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Lotto 002

Lo scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 13 novembre 2024 alle ore 11.30 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati avvenuto tramite il GIVG di Varese, ma l'accesso non è stato possibile a causa dell'assenza degli esecutati stessi.

In data 09 dicembre 2024 alle ore 9.15 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati avvenuto tramite il GIVG di Varese è stato possibile accedere alle u.i. oggetto della presente procedura.

Alla data del sopralluogo, alla presenza di un esecutato, lo 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 libero e nella disponibilità degli esecutati, come dichiarato dall'esecutato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25 luglio 2025 e con risposta dall'Ufficio in data 05 settembre 2025, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

*all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Varese alla data del 09 marzo 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

✓ **Apertura liquidazione giudiziale:** trascritta a Varese in data **21 maggio 2024 ai nn.** [REDACTED] derivante da sentenza per apertura liquidazione giudiziale, [REDACTED] favore di "massa dei creditori all'apertura della liquidazione giudiziale" [REDACTED]

di:

[REDACTED]

██████████ per la quota di proprietà di 1/2;  
gravante sulla proprietà degli immobili in oggetto, correttamente  
identificato;

██████████  
gravante sulla proprietà dell'immobile censito nel comune di  
Porto Valtravaglia, sez. Po Fg. 5 Mapp. 2134 sub 10 non oggetto,  
della presente procedura esecutiva.

Quadro D: dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale nei con-  
fronti di ██████████

██████████, quale procedura principale di insolvenza ex  
art. 3, comma 1, reg. ue 848/2015. si prenoti a debito (artt. 146 d.p.r.  
115/2002 59 d.p.r. 131/1986)

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

##### 4.2.1 **Iscrizioni:**

✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data 08 giugno 2022 ai  
nn. ██████████ derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 15  
aprile 2019,

██████████ – per la quota di proprietà di 1/2;  
gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamen-  
te identificato.

Importo capitale: € 30.000,00  
Importo complessivo: € 42.000,00  
Interessi: € 12.000,00  
Spese: € 2.190,15  
Tasso interesse annuo: - %  
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Quadro D: ██████████  
di pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui  
al ricorso la somma di euro 30.000,00, gli interessi come da doman-  
da, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in  
euro 1.305,00 per compenso, in euro 286,00 per spese, oltre il 15%  
per spese forfettarie, i. v.a. e c.p.a.

✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 09 maggio 2006 ai nn. [REDACTED] atto del 28 aprile 2006 rep. [REDACTED] a rogito Notaio Alfonso De Gennaro di Luino, a favore [REDACTED] a carico degli esecutati:

gravante sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale € 125.000,00

Importo complessivo € 250.000,00

Tasso interesse annuo 4,54%

Durata anni 25.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 08 maggio 2024 rep. 1291 trascritto a Varese il 27 maggio 2024 ai nn. [REDACTED] con sede

[REDACTED] contro gli esecutati [REDACTED] per il diritto proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 85.663,41 oltre ad interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 09.03.2026)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Lotto 002

##### Spese scadute:

La scrivente ha provveduto alla verifica della presenza di costituzione di condominio richiedendo all'esecutato eventuale nominativo dell'amministratore, tabelle millesimali, verbali di assemblea, spese deliberate e regolamento di condominio. Su dichiarazione all'esecutato è stata verificata l'assenza della costituzione di condominio e di nomina dell'amministratore. Le spese di gestione delle parti comuni vengono gestite dai singoli proprietari mediante suddivisione interna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente non è dotato di impianto di riscaldamento e non necessita di Attestato di Prestazione Energetica in quanto escluso dalla normativa regionale.

#### Avvertenze ulteriori:

##### 5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o i proprietari delle altre unità immobiliari le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese 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 alla data del 06 febbraio 2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### 6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

con atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) in data 28 aprile 2006 [REDACTED]:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

trascritto a Varese in data 09 maggio 2006 ai nn. [REDACTED]

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Porto Valtravaglia, sezione censuaria di Porto Valtravaglia, a parte del complesso immobiliare sito in via Muceno, le seguenti porzioni immobiliari:

- Appartamento a piano terra composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, angolo cottura, bagno e loggia con annessa cantina al piano seminterrato;
  - Un box ad uso autorimessa posto al piano seminterrato;
- Il tutto catastalmente identificato nel catasto urbano del suddetto comune con i seguenti dati catastali:
- N.C.E.U. – partita 1001811 – sez. Po – Foglio 5 con i mappali:
- n.2134 sub. 3 via Muceno, p. T-S1, Cat. A/3 cl.6 Vani 5,5, R.C. 825.000 lire (Appartamento al piano terra e cantina al piano seminterrato);
  - n.2134 sub. 6 via Muceno, p. S1. Cat. C/6, Cl. 8, mq 16, R.C. 92.800 lire (box ad uso autorimessa al piano seminterrato).

Coerenze dell'appartamento a piano terra: enti comuni per tre lati e per chiudere appartamento al mapp. 2134 sub.2;

Coerenze della cantina: muro di contenimento per due lati, indi accesso comune alle cantine e cantina sub. 10.

Coerenze del box ad uso autorimessa: accesso comune ai boxes, box al mapp. 2134 sub. 7, muro di contenimento ed enti comuni.

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari qui trasferite, le parti contraenti fanno espresso riferimento alle schede planimetriche, che previa approvazione e sottoscrizione delle parti e di me notaio si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

A quanto sopra segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile ivi compreso il giardino, l'ingresso, il vano scala, l'area di manovra, il locale sauna e wc identificati con il mappale 2134 sub. 1.

Sono altresì compresa nella compravendita delle porzioni immobiliari come sopra acquistate in piena proprietà:

- a) la quota indivisa pari a  $\frac{1}{4}$  della cantina comune posta al piano seminterato e contraddistinta nel Catasto Urbano del suddetto comune con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. – Partita 1001811 – Sez. Po – Foglio 5 con il mappale n. 2134 sub. 10, via Muceno. P. S1, cat. C/2, cl. 5, mq. 3 R.C. 7.200 lire;
- b) L'uso esclusivo dell'area evidenziata in tinta viola nella planimetria che firmata dalle parti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "C" e come risulta in fatto delimitata dalla scogliera in sassi.

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

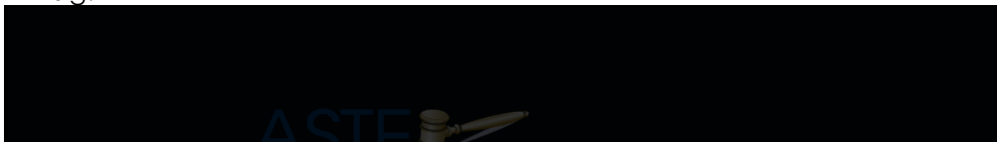
a quanto in contratto segue e compete l'uso esclusivo dell'area evidenziata in tinta viola nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera c- all'atto di provenienza in data 13 marzo 1998, [REDACTED] di repertorio dr. claudia Pisciotta, notaio in Luino, ivi registrato il 30 marzo 1998, al n. 270, serie 1v, trascritto a Varese il 3 aprile 1998 ai [REDACTED], e come risulta in fatto delimitata dalla scogliera in sassi. Segue e compete alle unita' immobiliari oggetto di contratto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dello stabile di cui fanno parte, quali individuati dall'articolo 1117 del codice civile, ivi compreso il giardino, l'ingresso, il vano scala, l'area di manovra, il locale sauna e w.c. identificati con il mappale 2134/1. il tutto come meglio specificato nell'unito titolo al quale si fa pieno e completo riferimento.

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):

- Ai sig.



A192U – per la quota di proprietà di 1/2  
 con atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) in  
 data 28 aprile 2006 rep. [REDACTED] **trascritto a Varese in data 09 maggio  
 2006 ai nn.** [REDACTED]

- Ai sig.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

con atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pisciotta di Luino (Va) in  
 data 13 marzo 1998 rep. [REDACTED] **a Varese in data 04 aprile 1998 ai**  
 [REDACTED]

- Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Porto Valtravaglia (Va) in data 13 novembre 2024 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 come segue:

- Concessione Edilizia N. 28/92 rilasciata in data 01 ottobre 1992 per nuova costruzione.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito alla scrivente solamente la licenza edilizia e il nulla osta di abitabilità, senza i relativi tipi grafici (con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici rinvercano i tipi grafici richiesti)

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

- ✓ Concessione Edilizia N. 13/96 rilasciata in data 01 marzo 1996 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per variante alla C.E. 28/92, richiesta prot. n°877 del 23 febbraio 1996, per nuova costruzione.
- ✓ Autorizzazione paesaggistica ai sensi della legge n°1497 del 29 giugno 1939 per opere soggette a vincolo per la protezione delle bellezze naturali, prot. 49636 del 02 dicembre 1996.
- ✓ Concessione Edilizia N. 67/96 rilasciata in data 12 febbraio 1997 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per variante alla C.E. 28/92, richiesta prot. n°4035 del 04 settembre 1996, per nuova costruzione.
- ✓ Autorizzazione paesaggistica ai sensi della legge n°1497 del 29 giugno 1939 per opere soggette a vincolo per la protezione delle bellezze na-

turali, prot. URB-1997-4266 del 08 luglio 1997 – costruzione edificio plurifamiliare - variante.

- ✓ Concessione Edilizia N. 33/97 rilasciata in data 22 dicembre 1997 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per variante in corso d'opera, per la costruzione di edificio plurifamiliare, richiesta prot. n°1073 del 06 marzo 1997.
- ✓ Concessione Edilizia N. 41/97 rilasciata in data 22 dicembre 1997 all'Immobiliare Borromeo s.r.l. per nuova costruzione di piscina scoperta, richiesta prot. n°1074 del 19 dicembre 1997.
- ✓ Richiesta del certificato di abitabilità/agibilità presentato in data 23 marzo 1998 al prot. 1405.

*(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, documentazione e elaborati grafici trasmessi dall'Ufficio tecnico.*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (09.12.2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra in quanto lo spazio posto sul fondo del locale, ad est della zona a parcheggio, non rispecchia le dimensioni riscontrate rappresentate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del comune di Porto Valtravaglia.

Aggiornamento urbanistico tramite sanatoria edilizia per opere interne, costo indicativo euro 3.000,00 circa.

La modifica della sagoma del box oggetto della presente perizia influenza la sagoma del sub.1, sauna comune a tutte le unità presenti nel fabbricato, e la titolarità di una porzione di superficie del locale comune stesso, che risulta di proprietà degli esecutati in quanto rappresentata nella scheda planimetrica del sub.6 allegata agli atti di compravendita, ma a tutti gli effetti inglobata nella superficie del sub.1.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici del comune di Porto Valtravaglia in quanto lo spazio posto sul fondo del locale, ad est della zona a parcheggio, non rispecchia le dimensioni riscontrate rappresentate nella scheda planimetrica.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 500,00 circa.

L'unità immobiliare oggetto della presente è inserita all'interno di fabbricato residenziale che secondo il vigente PGT del Comune di Porto Valtravaglia risulta azionato in Ambito "Zone Agricole E1" e normato dall'art.42 delle N.T.A. e il fabbricato è identificato con apposita campitura e ricade in "Edifici residenziali in zona agricola". Il comma 5 dello stesso articolo norma gli interventi ammessi su edifici con destinazione diversa da quella agricola ed in particolare "per edifici con destinazione residenziale e per manufatti pertinenti alla residenza è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.G.T. e/o la trasformazione in edilizia residenziale. In essi sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b), c) e d)

dell'art.27, della L.R. 12/2005, nonché adeguamento igienico funzionali con ampliamenti non superiori al 20% della S.I.p. esistente e documentabile alla data di adozione del P.G.T. e comunque non superiore a mq. 50, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche date."

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato realizzato negli anni '90 del secolo scorso e non presenta particolari caratteristiche costruttive e di finiture.

Il fabbricato è ubicato in zona semi-centrale della cittadina di Porto Valtravaglia, in corrispondenza di una traversa di via Muceno in zona totalmente residenziale dove nelle immediate vicinanze sono presenti altre unità immobiliari residenziali ubicate in fabbricati di tipo uni e plurifamiliari. La zona è collegata con il centro dell'abitato di Porto con servizio di trasporto pubblico ed è raggiungibile anche pedonalmente. La zona risulta tranquilla e ha una discreta appetibilità commerciale.

L'unità immobiliare a destinazione box auto è posta al piano seminterrato di fabbricato residenziale composto da n.4 unità abitative, 4 box e 3 depositi, oltre ad aree comuni come il giardino, gli ingressi, il vano scala, le aree di manovra, il locale sauna, il wc e la piscina.

L'unità in oggetto presenta le caratteristiche costruttive e di finitura risalenti all'epoca di costruzione e sono di tipo civile con materiali e finiture di buona qualità adeguati alla realizzazione di un box.

L'u.i. è posta al piano seminterrato del fabbricato e confina a nord con lo spazio di manovra comune, a ovest con il sub.7 (box auto), a sud con il terrapieno e a est con il sub.1 (locale comune).

Il box auto risultata composto, al momento del sopralluogo, da un unico locale destinato a ricovero auto con spazio posto sul lato ovest adibito a deposito. Il locale ha altezza pari a 2,50 m. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès, porta di accesso in alluminio, dotato di luce interna.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 18,77 circa pari a Un posto auto.

Superficie lorda complessiva di circa mq 18,77.

#### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture risalenti all'epoca della costruzione realizzata con materiali e finiture di buona qualità.

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):* Plafoni, rasati e tinteggiati.  
*Pareti (interne):* intonacate a civile e tinteggiate

*Rivestimento (componente edilizia):* nessuno  
 condizione: -

*Pavim. Interna* materiale: pavimentazione in grès  
 Condizioni: discrete

*Infissi esterni:* tipologia: -;  
 condizioni: -

*Infissi interni:* tipologia: -  
 condizioni: -

*Parte di primo ingresso:* tipologia e materiale: : porta basculante in alluminio  
 condizioni: buone

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
 condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.  
 Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: -  
 alimentazione: -

*Aria/Condizionata (impianto):* Non presente

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: -  
 Certificazioni: -

*Termico (impianto):* tipologia: -  
 condizioni: -  
 Certificazioni: -

*Allarme (impianto):* Non presente

*TV:* -

*Citofono (impianto):* -

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

*Atrio e parti comuni (componente edilizia):* -  
 condizioni: -



*Portone di ingresso:* tipologia: -  
 condizioni: -

*Portineria* Non presente



ASTE  
GIUDIZIARIE

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione -  
interna del bene:

Stato di conservazione sufficiente  
e manutenzione parti  
comuni:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*

#### 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
Box	Sup. lorda di pavimento	18,77	100%	18,77
<b>TOTALE</b>		<b>18,77</b>		<b>18,77</b> <b>Arrotondata 19,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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, comune di Porto Valtravaglia;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Porto Valtravaglia – anno 2025 – Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025
  - Borsino Immobiliare

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

Dalle ricerche svolte e dall'analisi effettuata si è potuto constatare che il valore unitario di mercato per immobili siti nel comune di Porto Valtravaglia, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto in base a quanto espresso nel Rapporto Immobiliare della Camera di Commercio di Varese varia tra un minimo di 11.000,00 €/unità ed un massimo di 16.000,00 €/mq, in base a quanto espresso dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio varia tra un minimo di 690,00 €/mq ad un massimo di 790,00 €/mq, in base a quanto espresso Borsino Immobiliare varia tra un minimo di 647,00 €/mq ad un massimo di 753,00 €/mq ed in base agli operatori di mercato per i quali il valore unitario si attesta tra un minimo di 12.000,00 €/unità ad un massimo di 19.000,00 €/unità.

Il valore viene calcolato in base ai seguenti criteri estimativi:

- verifica e calcolo della superficie commerciale: rappresenta la superficie totale del terrazzo che si è formato a seguito dell'apertura della porta finestra in sostituzione della finestra esistente, ragguagliata con opportuni coefficienti correttivi in base alla destinazione d'uso degli ambienti e moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato dell'immobile;
- valore medio di mercato: viene determinato mediante indagine di mercato su immobili presenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, adattato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, allo stato di manutenzione e conservazione, all'ubicazione, al grado di commerciabilità ed all'età del fabbricato.

Dalle ricerche svolte e dall'analisi effettuata si è ritenuto congruo assumere come valore medio di mercato 1.600,00€/mq per un'unità immobiliari residenziali da

parametrare all'u.i. a destinazione a box. Si assume come valore medio commerciale 800,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box [C6]	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>19,00</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 15.200,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.200,00
Valore corpo	€ 15.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.200,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box	19,00	€ 15.200,00	<b>€ 15.200,00</b>

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:

- € 760,00

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:

- € 3.500,00

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

€ 0,00



Pendenze Condominiali:

pendenze relative all'anno 2024 - gestione ordinaria Euro 0,00;  
pendenze relative all'anno 2025 - Euro 0,00

€ 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:

€ 10.940,00

**Arrot. € 11.000,00**

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:

€ 8.800,00

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

**€ 11.000,00**

Si segnala che non è al momento quantificabile l'eventuale spesa per la regolarizzazione notarile della proprietà in corrispondenza della difformità di sagoma dell'u.i.

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  
Luino, 09 marzo 2026.

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A:**

Verbale di sopralluogo - Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta - Certificati di residenza

**Allegato B**

Ispezioni ipotecarie

**Allegato C**

Documentazione catastale - Attestato di prestazione energetica

**Allegato D**

Atto notarile

**Allegato E**

Rilievo immobile

**Allegato F**

Documentazione urbanistica

**Allegato G**

Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti