Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

Creditore iscritto non intervenuto:

[redacted]

N° Gen. Rep. **91/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' RESIDENZIALE
CON ANNESSI POSTI AUTO SCOPERTI

BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO
Via RONCAGLIA 116

Giuramento	31/10/2024
Termine	19/02/2025
Udienza	19/03/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

1 **Dati Catastali**

. **UNITA' 1**

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]
Dati Catastali: Sezione MA, foglio 2, particella 317 sub 503

. **UNITA' 2**

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Posto Auto Scoperto [C/6]
Dati Catastali: Sezione MA, foglio 2, particella 317,sub 505

. **UNITA' 3**

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Posto Auto Scoperto [C/6]
Dati Catastali: Sezione MA, foglio 2, particella 317,sub 506

. **UNITA' 4**

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Posto Auto Scoperto [C/6]
Dati Catastali: Sezione MA, foglio 2, particella 317,sub 507

2 **Possesso**

. **UNITA' 1**

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]
Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato [redacted].

. **UNITA' 2 – UNITA' 3 – UNITA' 4**

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Posti auto scoperti [C/6]
Possesso (proprietà superficiaria): Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

UNITA' 1

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di gradini per accesso immobile al piano primo

UNITA' 2

Bene: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Posto auto scoperti [C/6]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: sì per presenza accesso complanare al piano terra

4. **Creditori Iscritti e creditori iscritti non intervenuti**

Beni: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [redacted]

Creditore iscritto non intervenuto: [redacted]

U **Comproprietari non esecutati**

0- **Beni:** Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso

5. **Lotto:** 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : NESSUNO

6. **Misure Penali**

Beni: Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano – località Malgesso

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO
Lotto 001
Via Roncaglia 116 – 21020

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 situata al piano primo in contesto bifamiliare con annessi tre posti auto scoperti a destinazione residenziale ubicata nella zona periferica del comune di Bardello con Malgesso e Bregano in buono stato di manutenzione generale.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

Unità ad uso abitazione a carattere economico [A/3] sita in via Roncaglia 116 – Bardello con Malgesso e Bregano – 21020 – Piano primo

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano primo con accesso diretto tramite scala da corte comune: soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto; al momento del sopralluogo si rilevava la chiusura del terrazzo coperto adibito abusivamente a seconda camera.

Descrizione:

UNITA' 1
Comune di BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO:
Unità ad uso residenziale: Sez. MA Fg.2, Mapp. 317 sub 503 Zona Cans. 2 - Cat A/3, - classe 7, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 68 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 58 mq - rendita € 162,68 – Via Roncaglia SNC - piano: 1.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:
Subalterno 503:
- [redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Dati derivanti da:
- variazione territoriale del 09/02/2023 LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21/10/2022 n. 21 proveniente dal comune di Malgesso;
- Variazione del classamento del 26/09/2019;
- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del 26/09/212 per frazionamento-fusione con cambio destinazione d'uso;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del 06/04/991 per rettifica classamento automatico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variazione per classamento del 10/04/1998;
- Costituzione del 06/05/1991.

Coerenze della proprietà e del vano scala esclusivo come da atto di provenienza:
mappale 334, posto auto sub 505 e 504, prospetto su ente comune e su Via Roncaglia. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (14.11.2024) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 27/09/2012.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 27/09/2012 estratte dallo scrivente in data 13/11/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 13/11/2024 e All. 2 Certificazione notarile)

UNITA' 2 – UNITA' 3 – UNITA' 4
Comune di BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO:
Unità ad uso posti auto scoperti identificati come segue:
UNITA' 2:
Sez. MA Fg. 2, Mapp. 317 sub 505 - Cat C/6, - zona censuaria 2 - classe 3, consistenza 14 mq – sup. catastale totale 14 mq - rendita € 14,46 – Via Roncaglia SNC - piano: T;

UNITA' 3:
Sez. MA Fg. 2, Mapp. 317 sub 506 - Cat C/6, - zona censuaria 2 - classe 3, consistenza 13 mq – sup. catastale totale 13 mq - rendita € 13,43 – Via Roncaglia SNC - piano: T;

UNITA' 4:
Sez. MA Fg. 2, Mapp. 317 sub 507 - Cat C/6, - zona censuaria 2 - classe 3, consistenza 14 mq – sup. catastale totale 14 mq - rendita € 14,46 – Via Roncaglia SNC - piano: T;

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:
Subalterni 506-507-508:
- [redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Dati derivanti da:
- variazione territoriale del 09/02/2023 LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21/10/2022 n. 21 proveniente dal comune di Malgesso;
- variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie;
- variazione nel classamento del 10/06/2013;
- costituzione di unità afferenti su aree di corte del 27/09/2012.

Coerenze della proprietà a corpo dei tre posti auto come da atto di provenienza:
mappale 1565 su due lati, enti comuni (corte al sub 501). Salvo errori e come meglio in fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (14.11.2024) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 27/09/2012.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 27/09/2012 estratte dallo scrivente in data 13/11/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 13/11/2024 e All. 2 Certificazione notarile)

2. Appartamento ad uso residenziale con annessi posti auto scoperti – siti in Via Roncaglia 116 – 21020 Bardello con Malgesso e Bregano

Caratteristiche zona:
Zona periferica del comune di Bregano con Malgesso e Bregano in Frazione di Malgesso in località Roncaglia raggiungibile da viabilità secondaria del comune e da una traversa della strada che dalla frazione di Malgesso porta al comune di Brebbia.
L'unità immobiliare è situata all'interno di una vecchia cascina oggetto di ristrutturazione totale nell'anno 2008 . L'edificio è di due piani fuori terra; l'unità è accessibile direttamente dal cortile interno attraverso il passaggio da due dei tre posti auto di cui l'unità dispone e successivamente attraverso scala esterna scoperta.
Il centro della frazione di Malgesso dista circa 800 metri, quello del comune di Brebbia circa 1500 metri.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali con le medesime caratteristiche di massimo due piani fuori terra e da alcuni edifici con valenza storico-agricola.

Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed alla vista non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

Area urbanistica:
Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano da e per la città di Varese da e per il centro della città di Varese con fermata a circa 200 metri dal fabbricato lungo la SP 13 (Via Cavour).

Servizi offerti dalla zona:
Nel raggio di cinque chilometri sono presenti le attività commerciali industriali e sportive .

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001
La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 14/11/2024.
Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato con i propri genitori qui residenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente 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:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie (Allegato 2):

4.2.1 Iscrizioni:

[redacted] **Ipoteca Giudiziale –** Decreto ingiuntivo [redacted]

(All. 5: Nota di trascrizione decreto ingiuntivo)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:**
  [redacted] Atto di Pignoramento Immobiliare del [redacted]

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 5: Note di trascrizione atti di Pignoramento immobiliare del 29/05/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:
Non sono presenti spese condominiali insolute in quanto non costituito condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile pe presenza di scale di accesso al piano primo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non è dotato di certificazione energetica in corso di validità.

Avvertenze ulteriori:
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 13/11/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato [redacted]

Si rimanda agli allegati 1-2-3 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. 1: copia atto di provenienza del 20/12/2012 fornito dall'esecutato; All. 2 Certificazione Notarile; all. 3: Visura catastale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta è pervenuta all'esecutato [redacted]

(all. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: atto di provenienza del 01/10/2007 recuperato dallo scrivente – all. 2 Certificato notarile relativo alla proprietà)

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Bardelllo con Malgesso e Bregano per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto.

- ☐ Denuncia di Inizio attività (DIA) n. 15/08 del 18/03/2008 prot. 697;
- ☐ Denuncia di Inizio attività (DIA) n. 16/11 del 22/11/2011 prot. 1493;
- ☐ Denuncia di Inizio attività (DIA) n. 21/12 del 07/08/2012 prot. 1720;
- ☐ Denuncia di Inizio attività (DIA) n. 22/12 del 07/08/2012 prot. 1721;
- ☐ Certificato di fine lavori del 01/12/2012 prot. 2608 completo di collaudo finale.
- ☐ Certificato di Agibilità del 23/01/2013.

(allegato 4: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Bardello con Malgesso e Bregano completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Bardello con Malgesso e Bregano allegate alla DIA 15/08 in quanto nelle pratiche successive non sono allegate tavole)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (14/11/2024) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e non conforme alle pratiche edilizia reperite presso i competenti uffici comunali relativamente alla partizione interna degli ambienti in particolare risultava chiuso il terrazzo coperto esterno per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

creazione di un ulteriore vano, il che ha compromesso i requisiti legati ai rapporti aeroilluminanti dei locali soggiorno-cucina e camera, oltre a piccole variazioni sulle partizioni interne dell'alloggio.

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Malgesso approvato il 19/12/2022 con delibera del Consiglio comunale n. 18 risulta azzonato in Ambito territoriale AR.1 - Ambiti urbani a prevalente destinazione Residenziale e normato dall'art. 30.1.1; Sono ammessi: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione laddove sussistono le possibilità volumetriche.

Descrizione unità immobiliare

L' unità in oggetto sé situata lungo la Via Roncaglia da cui si accede al cortile dove è situato l'ingresso e sulla quale si affaccino due lati dell'appartamento. L'immobile è situato in contesto bifamiliare al piano primo in edificio residenziale che originariamente era adibito a cascina e successivamente a cavallo tra gli anno 2008 e 2012 è stato sottoposto a ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.
L'unità al suo interno è in buono stato generale di manutenzione generale con finiture risalenti ai periodo di ristrutturazione .
La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con edifici residenziali con caratteristiche residenziali civili di massimo due/tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive dei primi anni del XX secolo anni '00/'40 (edifici non ancora ristrutturati) e dei primi anni del XXI secolo, edifici nuovi o oggetto di ristrutturazione. La zona in cui è situato l'alloggio si trova circa 200 metri dalla SP 17, arteria di collegamento tra i Comuni ci Beozzo e Brebbia, a circa 800 metri dalla zona centrale della frazione di Malgesso; a circa 200 transitano mezzi pubblici extraurbani di collegamento con autobus verso il centro della città di Varese che dista circa 25 km ed a circa 400 metri dal fabbricato è situata la strada a scorrimento veloce Besozzo-Sesto Calende di collegamento con la rete autostradale.

L'unità, articolata su unico livello, ha ingresso al piano primo che è raggiungibile attraverso scala in uso esclusivo direttamente dal uno dei posti auto che compongono il lotto (sub 505), posti auto che sono situati all'interno del cortile dell'edificio.

L'unità in oggetto, presenta discreti materiali di finitura, ed alla vista non necessita di lavori ed interventi urgenti, fatti salvo lavori di rispristino della situazione concessionata nell'anno 2008 con la DIA indicata al punto 7 del medesimo anno e di cui in allegato 4 si allegano gli elaborati progettuali.

L'unità al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- Piano terra: 3 posti auto e accesso all'unità tramite scala esclusiva;
- Piano Primo: accesso tramite balcone di proprietà, ingresso in soggiorno-cucina, disimpegno, bagno completo di tutti i sanitari (lavabo, water, bidet e doccia), camera e terrazza coperta (sarà da ripristinare questo uso in quanto attualmente è un locale chiuso).

H. media interna appartamento (soffitto con tetto a vista) : 3.15 m;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq. 107,00 , i 3 posti auto mq 40,00 per una metratura complessiva parametrizzata di 85,00 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, risalenti al periodo di ristrutturazione del fabbricato (anni '10).
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

Plafoni (componente edilizia):	intonacati rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate a stabilitura e tinteggiate
Rivestimento bagno (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti. Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in legno con vetro doppio condizioni: buone protezione: antoni in legno condizioni serramenti: buone
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
Porta di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno con inserti in vetro condizioni: buone
Impianto Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma"
Impianto Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo con risecamento Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo con radiatori in ghisa condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
Impianto antenna:	Presente
Allarme (impianto):	Non presente
Impianto TV: *Citofono (impianto):*	presente
Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: buone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione esterno: Buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità ad uso residenziale, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

UNITA' ad uso residenziale sub 505

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Residenza piano primo	Sup. lorda di pavimento	58.20	100%	58.20
Balconi e scala di accesso	Sup. lorda di pavimento	13.80	30%	4.14
Terrazzo coperto	Sup. lorda di pavimento	35.10	30%	10.53
TOTALE		**107.10**		**72.87**
				Arrotondata 73,00

UNITA' ad uso posto auto sub 505 – 506 - 507

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto sub 505	Sup. lorda di pavimento	14,00	30%	4.20
Posto auto sub 506	Sup. lorda di pavimento	13,00	30%	3.90
Posto auto sub 507	Sup. lorda di pavimento	13,00	30%	3.90
TOTALE		**40.00**		**12,00**
				Arrotondata 12,00

RIEPILOGO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Superficie commerciale lorda arrotondata
Sub 61 residenziale	Sup. lorda di pavimento	72.87	73,00
Sub 10 autorimessa	Sup. lorda di pavimento	40,00	12.00
TOTALE		**112,87**	**85,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 simili.
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;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024,

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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.

Valutazione

8.3 Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza con tre posti auto scoperti	85.00	€ 900	€ 76.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 76.500,00

Riepilogo:
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:	- € 3.825,00
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	- € 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 2.500,00
Spese di ripristino stato di fatto dichiarato con DIA 15/08:	- € 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0.00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.675,00
ARROTONDAMENTI	€ 25,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 65.700,00**

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.
Con osservanza
Varese, 05/02/2025

l'Esperto nominato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di compravendita del bene

Allegato 2: Certificazione notarile relativa al bene

Allegato 3: Elaborato Planimetrico – Visure - Planimetrie catastali dei beni

Allegato 4: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione relative all'immobile in oggetto

Allegato 6: Allegati Fotografici

Allegato 7: Lettera invio perizia alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009