
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da:
contro:!ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep.: 96/2025 R.G.E.

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile posto a Varese in via Brennero n. 60

Esperto della stima: GEOM. CLAUDIO BISTOLETTI

Via Fiume n. 8 Tradate (Va) – 21049

Iscritto al Collegio dei Geometri Varese al n. 3238 – iscritto all'Albo dei CTU al n. 117

Email: c.bistoletti@approgetti.it - Pec.: claudio.bistoletti@geopec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

1.1 L'unità immobiliare oggetto di perizia ha destinazione commerciale (attualmente utilizzata come Bar/Tabacchi) e posta al piano terra di fabbricato prevalentemente residenziale considerata presenza di altre unità immobiliari a destinazione abitativa; l'ubicazione è in località San Fermo, zone periferica rispetto al centro della città di Varese.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

2.1 Trattasi di immobile commerciale così composto: ingresso diretto dalla strada pubblica via Brennero angolo via Vetta d'Italia composta da unico locale adibito a bar/tabaccheria e locale bagno accessibile da persona con ridotte capacità motorie e piccolo ripostiglio; fa parte dell'unità immobiliare anche un ripostiglio esterno all'unità e accessibile dal vano scala comune.

All'unità compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. compreso l'uso di n. 1 posto auto all'interno della corte condominiale distinta al Catasto terreni al mappale 5546 come da planimetria allegata a seguito di pattuizione tra i proprietari (allegato L).

3. TITOLARE DEL DIRITTO, QUOTA, TIPOLOGIA DEL DIRITTO E ATTO DI PROVENIENZA:

3.1 TITOLARE DEL DIRITTO: _____ nat a _____ il _____, C.F.

divenuto proprietario con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Candore Carmelo rep. 61943 Raccolta 52368 del 14.02.2020;

3.2 DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1

3.3 PIGNORAMENTO: quota di 1/1 a favore di **E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SCPA** con sede a Roma C.F. 02400700585;

3.4 IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VARESE come segue:

INTESTAZIONE: _____ nat a _____ il _____ c.f. _____, proprietà 1/1 in _____;

3.5 DATI CATASTALI: Comune di Varese Negozio: Sezione Censuaria VA - Fg. 7 - Mappale 5546 sub 2 - Cat C/1, - zona cens. // - classe 10, consistenza 37 mq - sup. catastale totale 47 mq - rendita € 1.028,06-piano terra-via Brennero n. 60 (correlazione Catasto Terreni: Sezione A fg. 8 mapp. 5546).

COERENZE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DA NORD:

Via Brennero angolo via Vetta d'Italia, unità immobiliari di altre proprietà, vano scala comune, altra unità immobiliare, salvo errori e come meglio in fatto.

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Alla data del sopralluogo (14.07.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U. presentata in data 12.01.2021 protocollo n. VA/0001316 e acquisita in forma telematica in data 19.06.2025 n. T87782 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizi Catastali. (allegato A: scheda catastale e visura storica)

DATI DERIVANTI DA (come da visura storica del 19.06.2025 n. T.196013)

- o variazione nel classamento del 22/12/2021 pratica n. VA0153654 in atti dal 22/12/2021
- variazione di classamento (n. 40066.1/2021);

- o diversa distribuzione degli spazi interni del 12/01/2021 pratica n. VA0001316 in atti dal 12/01/2021 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 506.1/2021);
- o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- o variazione del 05/04/2005 pratica n. VA0076628 in atti dal 05/04/2005 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 6513.1/2005);
- o variazione del 14/07/1992 pratica n. 127866 in atti dal 06/04/2001 variazione di toponomastica - abitazione-negozi (n. 13601.1/1992);
- o variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- o Impianto meccanografico del 30/06/1987.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

4.1 L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in zona periferica della città di Varese, direttamente prospiciente via Brennero angolo via Vetta d'Italia in località San Fermo; quartiere per lo più residenziale di media appetibilità e caratterizzato da un'edilizia civile ed economico/popolare.

La zona è dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico con linea di autobus a traffico locale, e parcheggio pubblico ubicato in prossimità della scuola media esistente ad una distanza di circa 200 ml; la zona è provvista sia di servizi di urbanizzazione primaria sia di servizi di urbanizzazione secondaria con buona la presenza di attività commerciali, direzionali, scuole e servizi alla persona. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di ordinaria qualità fatti salvi eventuali vizi occulti non riconoscibili con l'ordinaria diligenza.

I pavimenti dell'unità sono in gres porcellanato, i plafoni e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nel locale bagno è presente un rivestimento sempre in gres porcellanato effetto pietra di altezza pari ml 2,00.

5. STATO DI POSSESSO:

5.1 In data 14 luglio 2025 alle ore 11.30 veniva effettuato sopralluogo alla presenza dell'ESECUTAT e del CUSTODE GIUDIZIARIO G.I.V.G. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico e fotografico come da Verbale di sopralluogo (allegato B).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal CONDUTTORE sig.

in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE di "immobile ad uso commerciale" con scadenza naturale 14 luglio 2028 automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori sei anni salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo di raccomandata.

Copia del contratto di locazione e relativa registrazione telematica con Protocollo n. 22071815323020117 è stata fornita (allegato C: copia contratto di locazione e Registrazione telematica).

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 4.918,03 oltre IVA che, considerati i canoni di locazione per la zona di ubicazione, si ritiene congruo.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (allegato G) in capo all'Esecutari e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Dipartimento Territorio alla data del 19.06.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NO

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa NO

Atti di asservimento urbanistico NO

Altre limitazioni d'uso NO

6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Varese – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.12.2021 Registro Generale n. 26676 Registro Particolare n. 4131 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 14.01.2020 rep. 1171, a favore di "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOC. COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Roma cf. 02400700585, a carico dell'Esecutari per il diritto di proprietà per 1/1, dell'immobile in oggetto, correttamente identificato (VA/7 mappale 5546 subalterno 2).

Importo capitale: € 70.593,42

Tasso interesse annuo 8%

Totale 25.000,00

Annotazioni Quadro D:

L'E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo mutuo di assistenza e previdenza per i tabaccai e i gestori Depositi fiscali locali - società cooperativa per azioni con sede in Roma via Leopoldo Serra n. 32 ha dato mandato alla Credeco Società a responsabilità limitata (codice Fiscale e partita iva n. 11144391007) a rappresentarla, giusta procura speciale conferita con atto del notaio dott. Mario Fea in data 20/02/2012 repertorio n. 84875 si iscrive limitatamente ad euro 25.000 tenuto conto del valore del bene.

(allegato D: ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare data del 20.06.2025 – nota di trascrizione);

6.4 PIGNORAMENTI:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 23.04.2025 rep. 1466 presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Varese – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.05.2025 Registro Generale n. 9415 Registro Particolare n. 6993 promosso da “E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SCPA” con sede in Roma c.f. 02400700585 contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato (VA/7 mappale 5546 subalterno 2).

Annotazioni Quadro D:

L'E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza per i tabaccai e i gestori Depositi fiscali locali - società cooperativa per azioni con sede in Roma via Leopoldo Serra n. 32 ha dato mandato alla Credeco Società a Responsabilità limitata (codice Fiscale e partita iva n. 11144391007) a rappresentarla, giusta procura speciale conferita con atto del notaio dott. Mario Fea in data 22/10/2014 repertorio n. 87461 - racc. 18348

Altre trascrizioni:

NESSUNA

(allegato E: ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare data del 20.06.2025 – nota di trascrizione)

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

7.1 L'immobile fa parte del Condominio "La Corte", via Brennero n. 60/62 c.f. 95070600127, il cui Amministratore pro tempore è il sig. _____ che in data 22.09.2025 comunica

che le quote millesimali sono le seguenti: 71,08/1000 per ripartizioni spese generali; 80,72/1000 per ripartizione consumi acqua (allegato L); non risultano opere di manutenzione straordinaria deliberate.

7.2 Spese condominiali scadute: come da comunicazione suindicata risultano a debito dell'esecutato € 173,05 per l'anno 2024 e per l'anno corrente, a preventivo, € 205,23.

7.3 Avvertenze ulteriori per l'acquirente e maggiori oneri: Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore pro-tempore, 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.

7.4 Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è risultato riscaldato da pompa di calore, potenza nominale 3,50 kW installata nell'anno 2022, con emissioni costituite da ventilconvettori, con funzione anche di raffrescamento estivo; l'acqua calda sanitaria è erogata da boiler elettrico; l'unità è dotata (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale) di Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 28/06/2022 valido fino al 28/06/2032, secondo i termini di legge, come segue: Classe energetica D – EP gl,ren 643,52 kWh/mq/anno, registrato in data 28.06.2022, codice identificativo: 1213300128022.

(allegato F copia A.P.E. estratta dal Catasto Energetico Regionale)

8. 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 delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare data del 20.06.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

8.1 ATTUALE PROPRIETARIO

○ _____ (Soggetto a favore in qualità di ACQUIRENTE) nat/ a _____ il _____, C.F. _____ divenuto proprietario con DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 _____

con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Candore Carmelo rep. 61943 Raccolta 52368 del
14.02.2020, trascritto a Varese il 18.02.2020 Reg. Gen. n. 2667 Reg. Part. n. 1816;

- **Soggetti contro** in qualità di VENDITORI:

Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____
, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½;

nato il _____ a _____ Codice fiscale _____
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 in regime di separazione di

beni;

AL QUADRO D della nota di trascrizione ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

“e” stata compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del
fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile. A migliore individuazione dei beni
venduti è stata allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a" copia della relativa planimetria
depositata in catasto. Si precisa che _____ è intervenuto quale titolare
dell'omonima impresa individuale _____

_____ e ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale
dei beni, ma che quanto acquistato è bene ricadente in comunione de residuo ex articolo 178 del
codice civile.”

(all. G: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso l'Esecutato e ispezione presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare
data del 20.06.2025 – nota di trascrizione)

8.2 PRECEDENTI PROPRIETARI (NEL VENTENNIO):

- Sig.ri:

Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½;

nato il _____ a _____ Codice fiscale _____
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2;

bene pervenuto con atto Notaio Candore Carmelo con sede ad Arcisate Repertorio n.
12787/9712 del 29.11.2004 trascritto a Varese in data 2.12.2004 Reg. Gen. n. 29389 Reg. Part.
n. 17835.

AL QUADRO D della nota di trascrizione ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue: "e' stata compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile."

- o Alla sig.ra:

Nata il _____ a _____ Codice
fiscale _____ relativamente al bene oggetto di perizia, per il diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- o Verbale di Pubblicazione Testamento, atto notarile pubblico Notaio Fabi Andrea con sede a Erba, Repertorio n. 91502/26402 del 24.03.2003, trascritto a Varese in data 16.12.2003 Reg. Gen. n. 27779 Reg. Part. n. 17384.

AL QUADRO D della nota di trascrizione ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue: "soggetto a favore n.1 = figlia - _____ i con l'Atto che si trascrive dichiarava di accettare l'eredità a lei devoluta;

- o Denuncia di Successione Testamentaria n. 78 Volume 28 in data 17.11.2003, di _____, deceduta in data _____

AL QUADRO D della nota di trascrizione ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue: "Testamento Olografo del 15/5/1995 pubblicato Notaio Fabi di Erba del 24/3/2003 rep. 91502 rac. 26402 eredi testamentari:

- o Alla sig.ra:

Nata il _____ a _____ Codice Fiscale _____
relativamente al bene oggetto di perizia, per il diritto di PROPRIETA'
per la quota di 1/1 con atto di Identificazione Catastale a divisione con atto Notaio Chiambretti Alessio Michele con sede a Saronno rep. 132528 del 23.09.1992 trascritto a Varese in data 29.10.1992 reg. gen. n. 13750 reg. part. n. 10002.

AL QUADRO D della nota di trascrizione ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue: nessuna annotazione

(allegato H: ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio

– Servizio di Pubblicità Immobiliare data del 20.06.2025 – note di trascrizione)

CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI: SI

9. TITOLI EDILIZI:

9.1 Premesso che Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di perizia è stato edificato prima del 1 settembre 1967; è presumibile che la costruzione è risalente ai primi anni del 900; ciò è dedotto dalla documentazione disponibile sul Geoportale del comune di Varese e precisamente tavola 08-Aerofotogrammetrico Nistri volo anno 1934 in cui il fabbricato è già presente.

Lo scrivente ha presentato istanza accesso per la visione degli atti edilizi relativi all'immobile oggetto di perizia presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Varese in data 20.06.2025, ha rinvenuto i seguenti documenti e titoli abilitativi:

- Estratto tavola 08-Aerofotogrammetrico Nistri volo anno 1934 del comune di Varese;
- Nulla-osta PGN. 15574/1968-int. 229 DEL 3.07.1968 per "ampliamento di aperture sulla facciata dello stabile sito in Varese via Brennero angolo via Vetta d'Italia al mappale 5546;
- Concessione Edilizia in Sanatoria - Condono n. C/2195 - Protocollo n. 51505 del 18.10.20224 per "cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale con esecuzione di opere edili";
- Decreto di Agibilità Protocollo n. 51505 - C/2195 – del 18.10.2004;
- Denuncia di Inizio Attività, Protocollo n. 11092 del 11.03.2005 int. 197/2005 per "opere di manutenzione straordinaria" consistenti nella diversa distribuzione spazi interni di unità commerciale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia PGN. 71919/2020-int. 577 del 17.07.2020, per opere di "manutenzione straordinaria" consistenti nella diversa distribuzione spazi interni di unità commerciale.

(allegato I: titoli edilizi)

Non sono stati rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

10. URBANISTICA – CONFORMITA' EDILIZIA – CATASTALE:

10.1 L'immobile ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Varese in ambito TUC-R1 (art. 28 Norme di Attuazione Piano delle Regole) in cui il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a bassa densità (edifici mono-bifamiliari); non risultano vincoli sull'immobile (paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.; il lotto di cui fa parte l'immobile è privo di volumetria residua.

Alla data di sopralluogo, 14.07.2025, l'immobile oggetto di perizia:

- ai fini dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 NON risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo e precisamente "Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia PGN. 71919/2020-int. 577 del 17.07.2020"; è stata realizzata, in assenza di titolo abilitativo, una modifica alla finestratura esistente per l'inserimento di manufatto in metallo utilizzato per la distribuzione automatica tabacchi e la posa sovrastante pensilina metallica;
- ai fini della conformità catastale ai sensi del D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10, risulta conforme alla scheda catastale depositata in data 12.01.2021 protocollo n. VA/0001316 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese - Territorio – Servizi Catastali, e acquisita in forma telematica in data 19.06.2025 n. T87782.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

11.1 La valutazione dell'immobile viene eseguita considerando una serie di condizioni e fattori riguardanti:

l'ubicazione della costruzione nel tessuto urbano, le sue caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche; la presenza di servizi e trasporti pubblici, l'orientamento ed il grado di finitura e flessibilità interna; in modo specifico, trattandosi di unità immobiliare principale a destinazione residenziale in particolare si considerano:

CONDIZIONI ESTRINSECHE: ubicazione rispetto la zona centrale del territorio comunale, ubicazione in prossimità di tutti i servizi principali, vicinanza ad edifici simili, vicinanza di aree a parcheggio;

CONDIZIONI INTRINSECHE: età del fabbricato, presenza di aree pertinenziali, orientamento principale, stato di manutenzione generale, stato delle finiture e delle condizioni generali, comprensive di eventuali deduzioni per opere di manutenzione o attività burocratiche di regolarizzazione degli immobili.

Come parametri di riferimento, vengono adottati i valori correnti (€/m²), riferito al mercato immobiliare per immobili simili mediante il metodo della comparazione; i valori di riferimento utilizzati sono i valori rilevati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese (Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese anno 2024), e i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2024); inoltre vengono svolte indagine di mercato attraverso annunci di vendita su siti internet, interviste agli agenti immobiliari e tecnici professionisti del luogo di ubicazione dell'immobile in esame.

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 del bene in esame.

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.

Varese Valle Olona - San Fermo		
	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	Minimo € / m ²	€ / m ²
nuove	2.000	2.400
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	700	1.200
negozi	900	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Ricerca valori OMI 2024/2

Provincia catastale

VARESE

Comune catastale

VARESE

Zona OMI

D7/Periferica/LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLO.

Destinazione

Commerciale

Categoria catastale/Tipologia edilizia

C 1 - Negozi e botteghe / Negozi

Cerca

☒ Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

☒ Zona OMI individuata

1.250.000

Prezzo (Euro)	Stipendio (Euro al mese)	Raggio annuo (m² D7)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Negozi	Normale	1.000	1.400

VALORI OMI 2° SEMESTRE 2024

L'indagine di mercato ha prodotto i seguenti VALORI:

Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese anno 2024 = da 700,00 a 1.200,00 €/mq;

OMI 2° semestre 2024 = da € 1.000,00 a € 1.400,00;

Agenzie Immobiliari attive sul territorio di Varese = da 1.000,00 a 1.100,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura: 1.075,00 €/mq

11.2 LETTURA DEI VALORI DI RIFERIMENTO

IMMOBILI NUOVI/RISTRUTTURATI

Tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione; in questa voce rientrano anche gli immobili completati negli ultimi dieci anni ed edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B".

IMMOBILI IN BUONO STATO

Gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione.

IMMOBILI DA RISTRUTTURARE

Gli immobili vetusti per i quali non siano stati effettuati sufficienti interventi di manutenzione, al fine di poterli considerare in buono stato.

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato: "IN BUONO STATO".

11.3 CALCOLO SUPERFICI

Le superfici degli immobili vengono calcolate secondo quanto disposto dal D.P.R. del 23.03.1998 n. 138/98 (allegato C) – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

TABELLA SUPERFICI e VALORI IMMOBILI

Superficie vani principali e accessori diretti	100%
Totale cantine / soffitte comunicanti	50%
Totale cantine / soffitte non comunicanti	25%
Totale balconi / terrazzi / portici	30% <i>fino a 25 mq</i>
	10% <i>per la parte eccedente</i>
Totale aree esclusive	10%
	2% <i>per la parte eccedente (*)</i>

	Superfici intere	Superfici ragguagliate
SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI	46	46
RIPOSTIGLI/CANTINE/SOFFITTE COMUNICANTI	1	1
RIPOSTIGLI/CANTINE/SOFFITTE NON COMUNICANTI	0	0
BALCONI/TERRAZZI/PORTICI	0	0
AREE ESCLUSIVE	0	0
TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE		47
VALORE DI MERCATO	€/mq 1.075,00	50.525,00 €

11.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Riduzioni:

- 5% del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi;
- 20% del valore di mercato per immobile occupato con titolo (ritenendo opportuna tale riduzione dalla pubblicitaria tecnica di settore);
- presentazione al comune di Varese di Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per la regolarizzazione modifica dell'apertura esistente per l'inserimento di manufatto in metallo per la distribuzione automatica tabacchi e la posa sovrastante pensilina metallica – costi stimati € 2.500,00 comprensivi di oneri fiscali, sanzione amministrativa e diritti di segreteria comunali;
- spese condominiali insolute (€ 375,28 slavo conguagli).

CORREZIONE PERCENTUALE 25%	-12.631,25 €
COSTI SANATORIA EDILIZIA	-2.500,00 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-375,28 €
ADEGUAMENTO VALORE IMMOBILE	35.018,47 €
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondato)	35.000,00 €

Per quanto tutto succitato il sottoscritto, con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità. Con osservanza

Varese il 8.10.2025

L'ESPERTO NOMINATO

Geom. Claudio Bistoletti

Allegati:

- A – scheda catastale e visura storica immobile
- B – verbale di sopralluogo
- C – contratto di locazione e ricevuta Agenzia Entrate
- D – trascrizione ipoteca giudiziale
- E – trascrizione verbale di pignoramento
- F – attestato di prestazione energetica
- G – atto di provenienza e trascrizione
- H – trascrizioni oltre il ventennio
- I – titoli edilizi
- L – comunicazioni amministratore di condominio
- M – documentazione fotografica
- N – ricevuta PEC invio perizia al Creditore
- O – ricevuta mail invio perizia all'Esecutato