

**Tribunale di Varese**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



intervenuta:



contro:



N° Gen. Rep. 33/2025

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 004**

**Immobile ad uso officina in  
Comune di Vedano Olona**

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori  
Email: geomsdv@libero.it  
Pec: sergio.devittori@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Statale Briantea n. 1 - Vedano Olona - VA - 21040

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** immobile ad uso officina meccanica [D/1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

### 2. Possesso

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** libero - in possesso dell'esecutato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

accessibile ed adattabile

### 4. Creditori Iscritti

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditore Interventuto:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo : €uro 96.600,00

**Beni in Vedano Olona****Lotto 001**

Strada Statale Briantea n. 1 - Vedano Olona - VA - 21040

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

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

Trattasi di:

- unità immobiliare industriale o affine a piano seminterrato, inserita in capannone costituito da più unità immobiliari medesimo uso indipendenti una dall'altra e con utilizzi diversi. L'ultimo utilizzo dell'immobile oggi sfritto è stato ad officina meccanica.

Gli immobili sono siti in una zona ad uso commerciale tra il polo commerciale industriale di Malnate ed il piccolo nucleo di S. Salvatore sempre in comune di Malnate, indipendente negli accessi e con ampia area esterna comune a tutte le unità ad uso parcheggio e verde.

**Identificativi corpo A:****Immagine commerciale [D/1] sito in Vedano Olona - S.S. Briantea n. 1**

Sito nella zona commerciale di Vedano Olona nella porzione confinante con il comune di Malnate e quasi ricompresa dal suo territorio, risulta essere situata all'interno del capannone più grande dell'area [REDACTED], a piano seminterrato, con accesso autonomo dai piazzali comuni del complesso. Il cortile prospiciente all'immobile pur essendo utilizzato sostanzialmente dall'immobile risulta essere una proprietà indivisa ed in utilizzo a tutti i subalterni.

**Quota e tipologia del diritto:**

L'immobile, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- [REDACTED]

**Pignoramento:**

- quota di [REDACTED] a favore di [REDACTED];

**Identificati in Catasto Fabbricati come segue:****Descrizione catastale:****Corpo A - Catasto Fabbricati**

Comune censuario di Vedano Olona, [REDACTED] - categoria D/1 - Rendita catastale euro 1.440,00 – Strada Statale Briantea n. 1 – Piano T.

**Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/08/2003 Pratica n. 281337 in atti dal 12/08/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11483.1/2003);
- VARIAZIONE del 12/08/2002 Pratica n. 251001 in atti dal 12/08/2002 DIVISIONE-AREA URBANA-FABBRICATO URBANO (n. 14566.1/2002);
- Atto del 27/06/2014 Pubblico ufficiale GAUDENZI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 85615 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6359.1/2014 Reparto PI

di VARESE in atti dal 02/07/2014;

- (ALTRE) del 31/05/2001 Pratica n. 195514 in atti dal 31/05/2001 STRALCIO AREA URBANA DA ENTE COMUNE (n. 1794.1/2001).-

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Subalterno 531 bene comune non censibile, A.u.i. subalterno 532. Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- **L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Foglio 9, mappale [REDACTED], Ente Urbano di are 74 e ca 0 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui (a giudizio dello scrivente la consistenza non è corretta).-

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29.04.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rilevano:

CORPO A:

- Si riscontrano incongruenze grafiche nella porzione di immobile sui lati Est e sud del corpo laterale dove vengono identificate delle finestre che di fatto non esistono in quanto area di enti urbani e promiscui (a giudizio dello scrivente la consistenza non è corretta).
- Aperture esterne sul lato Nord o non presenti o incongruenti parzialmente;
- Spostamento di tavolato con parziale demolizione di piccolo vano disposti tra le due officine nei pressi del bagno;
- Vano di accesso a vespaio retrostante non indicato in planimetria accessibile da scala removibile in ferro.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile al corpo A non risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Per ottenere la sola conformità catastale del corpo A sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 1.000,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A..

*(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU date per il corpo A: 12.08.2002, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 29.04.2025)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

L'immobile oggetto di Perizia è situato a margine della Strada Statale Briantea, via di collegamento tra Varese e Como, nel territorio comunale di Veduggio del Garda, ma più vicino all'abitato di Malnate e della vicina frazione S. Salvatore.

L'abitato del Comune di Vedano Olona è situato a circa 10 km da Varese, mentre il lotto oggetto di esecuzione è a circa 9 km. Il lotto è sito nella zona artigianale del Comune di Vedano Olona, in posizione però baricentrica a quella del confinante Comune di Malnate ove vi sono i principali servizi pubblici. A modesta distanza vi sono i valichi doganali che immettono nella Confederazione Elvetica dove vi sono ancora buone opportunità di occupazione.

#### **Area urbanistica:**

Il lotto immobiliare oggetto di perizia, fa parte di un complesso immobiliare di unica proprietà al momento della presente stima e risulta essere azionato nel Piano di Governo del Territorio in Area di rigenerazione urbana n. 8, meglio descritte all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole. La previsione attuale e futura degli immobile e dei lotti di terreno sono ad esclusivo uso commerciale e compatibile ad esso.

In tutta la zona il traffico è piuttosto sostenuto, specie nelle ore diurne, in quanto la statale 342 unisce due capoluoghi di Provincia e sere numerose realtà produttive e commerciali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata di tutti i servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura ed illuminazione pubblica.-

#### **Principali collegamenti pubblici:**

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta C177 e anche con Como, gestita da FNM autoservizi a cadenza variabile ma continuativa durante il giorno.

Collegamento su rotaia tramite Ferrovie Nord Milano sulla linea Laveno Mombello – Milano Cadorna con fermata presso la stazione di Malnate a circa 2 km.

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

La zona tutta di tipologia commerciale ad oggi comprende una attività di macelleria, palestra, ristorante e servizi dedicati al commercio al dettaglio. Nelle vicinanze vi sono servizi in Malnate o Vedano Olona quali posta, municipio, bar ristoranti, supermercati e quanto di necessario.

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

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 aprile 2025, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore Esecutato che lo utilizza quale magazzino e parcheggio coperto di un automezzo.-

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 07 gennaio 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:**

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

##### **4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 ***Iscrizioni:***

✓ **Ipoteca Volontaria:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotazioni:

Si allega alla presente il dettaglio della nota con tutte le indicazioni.

4.2.2 ***Pignoramenti:***

➤ **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

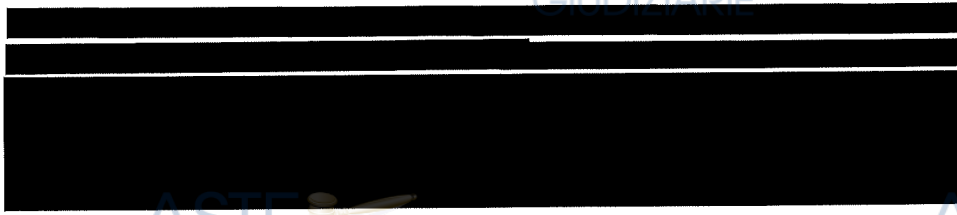
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

> **Pignoramento:**



**Annotazioni:**

Si allega alla presente il dettaglio della nota con tutte le indicazioni.

**Altre trascrizioni:**

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

**Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecastali, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 07.01.2026.

**Misure Penali:**

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 07.01.2026)*

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

**Spese scadute:**

Alla data dell'accesso ai luoghi, sentita la parte non vi sono spese arretrate inerenti gli immobili oggetto di perizia.

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

Gli immobili sono accessibili ai disabili.

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

Nessuno. Non vi è al momento alcun condominio. Nel caso di vendita dei lotti si dovrà valutare privatamente l'instaurazione di un condominio per la gestione degli enti comuni.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

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

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione

telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 07.01.2026 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

#### 6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta al Debitore Esecutato per 1/1, con atto di compravendita a rogito [REDACTED]

#### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] divenne proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED]

### 7. PRATICHE EDILIZIE: DA FARE DA situazione urbanistica – descrizioni poi ok stime da rivedere

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedano Olona (VA) via PEC in data 12.05.2025 per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 10.09.2025, dopo sollecito ha reperito tutti i titoli riferiti agli immobili della proprietà esecutata e aventi enormi complessità dal punto di vista interpretativo delle stesse, di cui si allega l'elenco completo e per riassunto si specificano i seguenti Titoli abilitativi principali:

- Concessione edilizia n. [REDACTED] per "Nuovi spazi artigianali - commerciali";
  - D.I.A. n. [REDACTED] per "Variante alla concessione edilizia [REDACTED]";
  - Agibilità dell'immobile n. [REDACTED]
- Vi sono ulteriori pratiche edilizie relative alle parti esterne e/o promiscue di cui si inserisce allegato generale delle pratiche edilizie.

*(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Vedano Olona)*

#### 7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile al **corpo A non è risultato conforme all'ultima planimetria catastale** reperita (come già segnalato in capitolo precedente), così come a livello urbanistico - edilizio, in quanto vi sono piccole modifiche interne realizzate presumibilmente durante i periodi successivi in utilizzo dell'officina, mentre per le porzioni sulle parti strutturali siano solamente sviste grafiche (refusi).

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche relative al corpo A sono le seguenti:

- Mancata realizzazione di una porta di accesso al lato Nord del fabbricato, con aumento dimensionale del portellone di accesso carrajo;
- Demolizione dei tavolati o cartongessi divisorii del locale ad uso ufficio previsto nell'elaborato di variante e realizzazione di parete interna divisoria rettilinea da quella esistente del bagno esistente con porta di comunicazione tra i locali ad uso officina;

- Costruzione di tavolati in cartongesso per divisione del locale officina sul lato Est mediante cartongesso;
- Mancata indicazione grafica dell'accesso al vespaio areato retrostante mediante porta e scaletta removibile (attualmente il vespaio è utilizzato a deposito).

Si può considerare quindi che la sanatoria del fabbricato sia possibile tramite pratica SCIA in sanatoria in quanto dovrà essere comunicata la difformità dell'apertura esterna a Nord dell'immobile e l'apertura verso il vespaio (esistenti da sempre visto il getto del cemento armato portante) e la rimozione di pareti (forse mobili) con ricostruzione in posizione diversa, che non alterano superfici complessive dell'immobile stesso. A mio giudizio per le operazioni di sanatoria si dovrà quantificare una cifra pari ad €. 5.000,00, compreso di anticipazioni e sanzione, escluse di contributi accessori ed i.v.a. professionale.-

#### Descrizione: Corpo A

L'unità immobiliare, sita al piano seminterrato di un fabbricato realizzato in muratura tradizionale, costruito tra il 2002 ed il 2003 data di agibilità dell'immobile reperita agli atti.

L'immobile sito al piano seminterrato, oggi in disuso era utilizzato quale officina, mentre oggi è deposito del debitore esecutato. Il fabbricato è sito nei pressi della strada Statale Briantea, circondato da un terreno comune a tutte le unità immobiliare che compongono il complesso commerciale denominato [REDACTED]. Sono presenti numerosi parcheggi ad uso pubblico e vie di accesso ai vari immobili.

L'immobile oggetto della presente perizia, è composto da sue parti destinate ad officina con accesso diretto di mezzi motorizzati di buona dimensione (anche furgoni di media dimensione), un bagno centrale tra i due grandi spazi con relativo antibagno ed un altro ambiente collegato da una porta in altra officina più piccola in dimensione sempre accessibile mediante portelloni (sembrirebbe più dedicata alle auto). Nella zona retrostante gli spazi, in posizione rialzata vi è il vespaio areato (sottostante il commerciale del piano terreno), accessibile ma non agibile, il quale dovrà essere chiuso da idonea porta da utilizzarsi per la sola ispezione delle fondazioni e del vespaio.

L'ingresso al fabbricato avviene da una porzione di piazzali in proprietà comune (si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla perizia) ma recintato e chiuso da cancello carraio. Molto probabilmente l'officina utilizzava anche l'area esterna, che di fatto è un bene comune di tutte le unità

Le strutture portanti sono in cemento armato di tipo tradizionale, il solaio di interpiano superiore è in cemento armato precompresso tipo "predal", i portoni di chiusura e gli infissi esterni in generale sono in alluminio con doppio vetro o chiusura metallica di colore verde.

Le murature sono finite con un rasante, imbiancato, mentre il soffitto è solamente imbiancato, le murature verticali inoltre sono parzialmente rivestite in piastrelle o con finitura in materiale lavabile colore blu; i pavimenti sono piastrellati mediante ceramica in dimensione 30x30 colore beige in condizioni discrete, così come il rivestimento parziale ed il bagno.

Il bagno, realizzato per disabili è composto dal sanitario dedicato e da un lavabo, le condizioni sono molto modeste, ma l'immobile sostanzialmente non è utilizzato da anni. Le finiture sono in linea con l'utilizzo dell'immobile, la porta di accesso all'antibagno è di tipo tagliafuoco, mentre quella di accesso al w.c. è un soffietto in materiale ligneo.

Il soffitto è ad una altezza di m. 3,45, l'impiantistica elettrica tutta esterna in canaline in PVC

è presumibilmente datato 2003 come l'immobile, vi è un sistema temporaneo di illuminazione nella parte di vespaio areato accessibile nella parte retrostante. L'impianto di riscaldamento con un sistema ad aria esterno al momento non sembrerebbe essere funzionante. L'acqua calda sanitaria e forse un piccolo termosifone per i servizi è azionato da caldaietta murale a gas.

Le condizioni sono sostanzialmente buone. Non sono stati reperite certificazione degli impianti i quali sicuramente non rispettano i canone di legge attuali ma probabilmente quelli di realizzazione.

### Caratteristiche descrittive

*Plafoni (componente edilizia):* Solai in c.a. tipo "predal" verniciato

**Condizioni: buone**

Pareti interne in forati o cartongesso

**Condizioni: buone**

*Pareti (interne):*

Rivestimento dei bagni:

*Rivestimento (componente edilizia):*

piastrelle in gres porcellanato dimensioni cm. 20 x 30 beige

**Condizioni: buone**

*Pavim. Interna*

Pavimento in gres dimensioni cm 20 x 30 beige a correre

**Condizioni: buone**

*Infissi esterni:*

e portoni in alluminio colore verde a doppio vetro o pannelli coibentati

**Condizioni: buone**

*Infissi interni:*

Porte in legno tamburato e per il bagno / servizio accesso con porta tagliafuoco

**Condizioni: sufficienti**

*Porta d'ingresso:*

Portoni in alluminio e scorrevoli

**Condizioni: buone**

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):*

Certificazioni: non presenti nelle mani del debitore esecutato

**Condizioni: buone**

*Idrico (impianto):*

Impianto idrico base per la sola parte dei servizi

**Condizioni: sufficienti**

*Aria/Condizionata (impianto):*

Non vi è presenza di impianto aria condizionata

Acqua calda sanitaria  
(impianto):

Impianto di produzione ACS tramite caldaia murale a gas

Termico (impianto):

Impianto termico con sistema ad aria (non in funzione)

Citofono (impianto):

-

Rivestimento di facciata del  
fabbricato (componente  
edilizia):

Facciate in c.a. verniciato come le facciate soprastanti  
**condizioni: buone**

Portineria:

-

Ascensore (impianto):

-

Stato di conservazione  
interna del bene:

Il lotto immobiliare risulta in condizioni discrete

Stato di conservazione e  
manutenzione parti  
comuni:

Pari comuni in condizioni discrete

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Commerciale comprensiva di Servizi e magazzino	Sup. Lorda	240,00	100 %	240,00
<b>TOTALE</b>				<b>240,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 004:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del pessimo stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, della mancanza delle condizioni igienico-sanitarie minime, della appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio
  - Aste passate con valore di perizia su immobili simili

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; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'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.

## 8.3 Valutazione corpo A: Lotto 004

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Immobile commerciale	240,00	€ . 450,00	€ 108.000,00
TOTALE LOTTO 004			€ 108.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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

occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 5.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

- € 6.000,00

Spese di demolizione e messa in ripristino delle parti non regolari e non regolarizzabili:

- € -----

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

- € -----

Pendenze Condominiali:

- € -----

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

**€uro 96.600,00**

Montegrino Valtravaglia, 08.01.2026

Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Vedano Olona;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica;

**Allegato E**

- Corrispondenza.

