

## Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep.  
48/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
Dott.ssa D'Angelo Flaminia

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione con cantina in Gazzada Schianno (VA)  
Via Cerea 7 – CAP 21045

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esperto alla stima:** Geom. Sala Andrea  
**Email:** geom.sala@tiscali.it  
**Pec:** andrea.sala@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:** sezione urbana SC, foglio 5, particella 82, sub 1 graffato alla sezione urbana SC, foglio 5, particella 1339, sub 1

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2]

**Dati Catastali:** sezione urbana SC, foglio 5, particella 84, sub 5

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

*(All. A: verbale di sopralluogo)*

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

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:**



**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Gazzada Schianno (VA) – CAP 21045**

**Lotto 001**

Via Cerea 7



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, primo e secondo con cantina in corpo staccato al piano primo in fabbricato residenziale a corte in località Schianno, zona centro storico della frazione.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Cerea 7 – Gazzada Schianno (VA) - 21045**

Unità immobiliare posta al piano terra, primo e secondo mansardato. Composta da ingresso/cucina, disimpegno scala e bagno al piano terra, vano scala e soggiorno al piano primo, vano scala e camera al piano secondo con scala esterna comune, dipartente da portico comune, che collega il piano terra al piano primo e secondo.

**Quota e tipologia del diritto:**

*(All. B: documentazione catastale)*

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

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

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

**Descrizione:**

**Comune di Gazzada Schianno Provincia di Varese**

**Abitazione di tipo economico: Sez. Urbana SC, Fg. 5, Mapp. 82, Sub. 1**



**graffato alla Sez. Urbana SC, Fg. 5, Mapp. 1339, Sub. 1** - Cat A/3, - classe 5, consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq - rendita € 271,14 – Via Cerea n. 7 piano: T-1-2.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 19/06/1991 in atti dal 10/11/1994 (n. 24/1991)
- CLASSAMENTO del 25/02/1998 in atti dal 25/02/1998 AUTOMATICO DEL 27/2/98 (P.F.1998) (n. V2016/1998)
- VARIAZIONE del 11/09/2003 Pratica n. 298080 in atti dal 11/09/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12435.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2004 Pratica n. VA0309509 in atti dal 11/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78181.1/2004)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 Pratica n. VA0188019 in atti dal 02/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 108012.1/2011)
- Variazione del 05/04/2012 Pratica n. VA0096910 in atti dal 05/04/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36422.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Altra unità immobiliare; area esterna comune; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (03/07/2023) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11/09/2003 presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE, in quanto allo stato dell'arte manca il tavolato divisorio tra il vano scala e la camera posta al piano secondo oltre ad incongruenza nell'indicazione del vano scala esterno.

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: B**

**Locale di deposito ad uso cantina [C/2] sito in Via Cerea 7 – Gazzada Schianni (VA) - 21045**

Unità immobiliare posta al piano primo composta da unico locale.

**Quota e tipologia del diritto:**

(All. B: documentazione catastale)

**Pignoramento:**

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

**Identificativo in Catasto Fabbricati come segue:**



**intestazione:****Descrizione:****Comune di Gazzada Schianno Provincia di Varese**

**Cantina: Sez. Urbana SC, Fg. 5, Mapp. 84, Sub. 5** - Cat C/2, - classe 7, consistenza 3 mq – sup. catastale totale 4 mq - rendita € 4,18 – Via Cerea n. 7 piano: 1.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 19/06/1991 in atti dal 10/11/1994 (n. 24/1991)
- CLASSAMENTO del 25/02/1998 in atti dal 25/02/1998 AUTOMATICO DEL 27/2/98 (P.F.1998) (n. V2016/1998)
- VARIAZIONE del 11/09/2003 Pratica n. 298086 in atti dal 11/09/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12436.1/2003)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/03/2004 Pratica n. VA0117472 in atti dal 10/03/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.52886.1/2004)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. VA0057746 in atti dal 10/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4565.1/2005)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 Pratica n. VA0188036 in atti dal 02/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 108028.1/2011)

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

altra unità immobiliare; disimpegno comune; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (03/07/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10/03/2004 presentata per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO.

(All. B: documentazione catastale)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Centro storico della località di Schianno del Comune di Gazzada Schianno, la corte in cui è ubicata l'unità immobiliare in Via Cerea 7 è posta nelle immediatezze della Piazza Santi Cosma e Damiano; frazione prettamente residenziale di buona appetibilità con presenza di alcune attività commerciali, ubicata ad Est rispetto al Comune di Gazzada Schianno, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Stazione ferroviaria di Gazzada Schianno – Morazzone posta sulla ferrovia Gallarate-Varese (Trenord).

Autobus extra-urbano Autolinee Varesine s.r.l. linea N27 che collega Varese a Tradate.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 3 luglio 2023 ad ore 9.30 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, 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 non occupato.

**Identificativo corpo: B**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 3 luglio 2023 ad ore 14.30 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, 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 non occupato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A e B**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 23/08/2023, per nominativi ed immobile, 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:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

✓ libreria Giudiziale: iscritta a Varese in data 20/01/2009 ai nn.

**854/143** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 12/01/2009  
rep. 50, a favore di

Importo capitale: € 19.462,50  
Importo complessivo: € 30.000,00



- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
**Iscritta a Varese in data 13/07/2005 ai nn. 20534/4297**, atto del  
05/07/2005 rep. 65444/9786



Importo capitale € 100.000,00  
Importo complessivo € 200.000,00

- ✓ **Ipoteca Legale**: **iscritta a Varese in data 11/12/2009 ai nn. 22677/5151** derivante da Ipoteca Legale, atto

Importo capitale: € 9.911,66  
Importo complessivo: € 19.823,32

(All. H: -)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del

Pignoramento eseguito per la somma di euro 89.636,18 oltre  
spese legali ed occorrenze tutte ed ulteriori interessi di mora  
come dovuti, come riportato al quadro D della nota.

(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II



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

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A e B**

**Spese scadute:**





L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

(All. D: -)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** è possibile l'ingresso all'appartamento alle persone diversamente abili al piano terra mentre non è possibile al piano primo e secondo vista la presenza del vano scala che collega internamente i piani (presumibile costo per superamento BB.AA. € 5.000,00), analogamente per la cantina posta al piano primo in corpo di fabbrica staccato.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'abitazione oggetto della presente, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

La cantina oggetto della presente, stante la destinazione, non è soggetta all'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:**

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

Nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23.08.2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà è pervenuta agli esecutati

**6.2. Precedenti proprietari:**

○

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A e B

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Gazzada Schianno a mezzo PEC in data 19 maggio 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene è stato edificato in data ignota al sottoscritto; successivamente è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche:

1. Pratica di Costruzione Edile N. 2978 del 01/03/1994 prot. 1255 per ristrutturazione non eseguito.
2. Pratica di Costruzione Edile N. 4-C/2001 del 13/07/2001 prot. 6967 diniegata.
3. Pratica di Costruzione Edile N. 1-C/2002 del 11/01/2002 prot. 278 per ristrutturazione di porzione di edificio residenziale.
4. Denuncia di Inizio Attività N. 67-D/2003-V del 30/09/2003 prot. 8373 per variante in corso d'opera dell'appartamento A.
5. Richiesta Certificato di Agibilità N. 2-L/2005 del 12/03/2005 prot. 2199 sospesa.
6. Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria P.G.N. 1134/07 int. 2-X/07 del 06/02/2007 per modifiche interne ed esterne al fabbricato rilasciato in data 08/11/2007 prot. 9856.

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (03/07/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. Sarà necessario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (in riferimento al punto 5 di cui sopra) per un costo pari a euro 700,00 oltre oneri e spese da corrispondere a professionista abilitato.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU in quanto allo stato dell'arte manca il tavolato divisorio tra il vano scala e la camera posta al piano secondo oltre ad incongruenza nell'indicazione del vano scala esterno. Onorario da corrispondere a professionista abilitato per aggiornamento catastale pari a euro 500,00 oltre oneri e spese.



**Identificativo corpo: B**

Alla data del sopralluogo (03/07/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.



Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Gazzada Schianno, risultano azionati in Ambito storico - AS. Entro l'ambito storico si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodificistiche sulle distanze.

(all. E: documentazione urbanistica)

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a corte di vetusta costruzione recentemente ristrutturato.

Centro storico della località di Schianno del Comune di Gazzada Schianno, la corte in cui è ubicata l'unità immobiliare in Via Cerea 7 è posta nelle immediatezze della Piazza Santi Cosma e Damiano; frazione prettamente residenziale di buona appetibilità con presenza di alcune attività commerciali, ubicata ad Est rispetto al Comune di Gazzada Schianno, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato, con accesso dalla Via Cerea, è dotato di un area comune esterna e si compone di tre piani fuori terra.

L'unità in oggetto, ristrutturata nel 2003 con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano terra, primo e secondo mansardato con affaccio sull'area esterna comune e altra proprietà.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da:

PIANO TERRA (H. mt. 2,70) – ingresso in cucina, disimpegno vano scala e bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia)

PIANO PRIMO (H. mt. 2,70) – vano scala e soggiorno con affaccio su loggia

PIANO SECONDO (Hm. mt. 3,00 ca.) – vano scala e camera con affaccio su loggia

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 77,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

**Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (fatta eccezione per la presenza di modesti fenomeni di umidità di risalita presenti sulla parete perimetrale est del locale cucina), ristrutturata nel 2003 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): Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica, sino ad H. 1,60 mt. circa  
Ubicazione: bagni e cucina  
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: piastrelle di gres con zoccolini in legno  
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri;  
condizioni: buone  
protezione: persiane in legno parte interne e parte esterne  
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente effetto legno.  
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce  
condizioni: buone

Impianti:  
Elettrico (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  
Certificazioni: non rinvenute

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: presente  
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi non dotati di termo valvole. Termostato  
condizioni: buone  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente  
TV: Presente  
Citofono (impianto): Non presente



Rivestimento facciate intonaco colore bianco e zoccolatura in pietra / gres  
 fabbricato su area condizioni: buone  
 esterna comune  
 (componente edilizia):

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione parte in  
 (componente edilizia): pietra e parte in gres. Rivestimento alzate e pedate vano scala  
 in pietra o legno.  
 condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: -  
 condizioni: -

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione  
 interna del bene: buono

Stato di conservazione  
 e manutenzione parti  
 comuni: buono

\*\*\*\*

**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
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	77,00	100%	77,00
<b>TOTALE</b>		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>

**Descrizione: di cui al punto B**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a corte di vetusta costruzione recentemente ristrutturato.

Centro storico della località di Schianno del Comune di Gazzada Schianno, la corte in cui è ubicata l'unità immobiliare in Via Cerea 7 è posta nelle immediatezze della Piazza Santi Cosma e Damiano; frazione prettamente residenziale di buona appetibilità con presenza di alcune attività commerciali, ubicata ad Est rispetto al Comune di Gazzada Schianno, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato, con accesso dalla Via Cerea, è dotato di un area comune

esterna e si compone di due piani fuori terra.

L'unità in oggetto è posta al piano primo con affaccio sul corridoio comune e con accesso da vano scala/disimpegno comuni.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un unico locale ad uso ripostiglio.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 4,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

#### **Caratteristiche descrittive corpo B:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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 Latero-cemento con pignatte a vista e travi in legno. edilizia):*

*Pareti (interne):* intonacate

*Rivestimento* Nessuno  
*(componente edilizia):* Ubicazione: -  
condizione: -

*Pavim. Interna* materiale: battuto di cemento  
senza zoccolini  
Condizioni: discreto

*Infissi esterni:* tipologia: Non presente

condizioni: -  
protezione: -

*Infissi interni:* tipologia: Non presente  
condizioni: -

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: porta battente essenza  
legno  
condizioni: buone

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: Non presente  
condizioni: -  
Certificazioni: -

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

*Aria/Condizionata (impianto):* Non presente

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

Termico (impianto): tipologia: Non presente  
condizioni: -  
Certificazioni: -

Allarme (impianto): Non presente  
TV: Non presente  
Citofono (impianto): Non presente



Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia): Rivestimento parte in mattone paramano e parte intonacato colore bianco e zoccolatura di colore grigio condizioni: buone



Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento in intonaco, pavimentazione in battuto di cemento. Scala in c.a. condizioni: discreto

Portone di ingresso: tipologia: Non presente  
condizioni: -

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto



**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
Cantina	Sup. lorda di pavimento	4,00	100%	4,00
<b>TOTALE</b>		<b>4,00</b>		<b>4,00</b>



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lotto 001  
Identificativo corpo: A e B

**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;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2022 – fascia periferica unica

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 vendite attuale a corpo e non a misura:





**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****Identificativo corpo: 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 [A/3]	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>77,00</b>	<b>€ 1.200,00</b>	<b>€ 92.400,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.400,00
Valore corpo	€ 92.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.400,00

**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	77,00	€ 92.400,00	<b>€ 92.400,00</b>

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.620,00

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:

- € 1.200,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 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:

€ 86.580,00

**Arrot. € 86.600,00**

Il sottoscritto 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:

€ 69.280,00

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

**€ 86.600,00**



**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****Identificativo corpo: B**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Cantina [C/2]	4,00	€ 300,00	€ 1.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>4,00</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 1.200,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.200,00
Valore corpo	€ 1.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.200,00

**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>
B	Cantina	4,00	€ 1.200,00	<b>€ 1.200,00</b>

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 60,00

Riduzione del 10% 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:

€ 0,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 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 insoluite 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:

€ 1.140,00  
**Arrot. € 1.150,00**

Il sottoscritto 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:

€ 920,00

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

**€ 1.150,00**

### NOTE E CONSIDERAZIONI FINALI DEL C.T.U.:

Nessuna.

**Prezzo di vendita totale del lotto 001 (corpo A + B) = € 86.600,00 + € 1.150,00 = € 87.750,00**

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, 23/08/2023

L'ESPERTO NOMINATO  
Geom. Andrea Sala

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A - Verbale di sopralluogo**

**Allegato B - Documentazione catastale**

**Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento**

**Allegato D -**

**Allegato E - Documentazione urbanistica**

**Allegato F - Documentazione fotografica**

**Allegato G - Invio perizia alle parti**

**Allegato H -**