

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



n° Gen. Rep. 6/2024

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Flaminia D'Angelo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01**  
**Abitazione in Valganna (VA)**  
**via Taburri 17**

**Esperto alla stima:** geom. Giovanni Polli  
**Email:** comunicazioni@studiolgp.com  
**Pec:** giovanni.polli@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Taburri 17 - Valganna (VA) - 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 3353, subalterno 10

### 2. Possesso

**Bene:** via Taburri 17 - Valganna (VA) - 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo non occupato

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

**Bene:** via Taburri 17 - Valganna (VA) - 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Taburri 17 - Valganna (VA) - 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Taburri 17 - Valganna (VA) 14 - 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Taburri 17 - Valganna (VA) – 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Taburri 17 - Valganna (VA) - 21039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Valganna (VA)**  
**Lotto 001**  
 via Taburri 17 - Valganna (VA) - 21039

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 T-1 in fabbricato di vecchia epoca di costruzione nel centro storico di Valganna, via Taburri n.17, zona Campobella.

#### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Taburri 17 – Valganna – 21039**

Unità immobiliare posta al piano T-1 composta a piano terra da soggiorno con zona cucina, locale pranzo, bagno e al piano primo da n.2 camere, bagno e scala interna di collegamento.

#### Quota e tipologia del diritto:

██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2, C.F. ██████████ nata a ████████ il ████████ e ██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2, C.F. ██████████ nato in ████████ il ████████

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di ██████████ con sede a ████████, C.F. ██████████

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

██████████ C.F. ██████████ nata a ████████ il ████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con di ██████████ e ██████████ nato in ████████ il ████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con ██████████

#### Descrizione:

##### **Comune di Valganna (VA)**

Abitazione di tipo economico: foglio 10, mappale 3353, subalterno 10 – Rendita euro 379,60 - Categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani - via Taburri n. 17, piano T-1. Superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq.

Dati derivanti da:

- variazione del 10/06/2000, pratica n. 16983 in atti dal 10/06/2000 per fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n.5247.1/2000). Immobili soppressi



foglio 21, mappale 3353, sub. 5 e 6;

- variazione nel classamento del 10/11/2001, pratica n. 439247 in atti dal 10/11/2001, variazione di classamento (n. 10993.1/2001);
- variazione del 03/07/2009 Pratica n. VA0211637 in atti dal 03/07/2009 per bonifica identificativo catastale (n.28806.1/2009);
- variazione toponomastica del 28/02/2011, pratica n. VA0177789 in atti dal 28/02/2011 derivante da variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 101392.1/2011).

**Coerenze dell'abitazione da nord come da planimetria catastale:**

- piano terra: portico e vano scala comune, mappale 3048, via Taburri e mappale 3351;
- piano primo: mappale 3353, vano scala e balcone comune, affaccio su mappale 3048 e su via Taburri e mappale 3351.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (22/05/2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati del 10/06/2000, pratica n. 16983, presentata per fusione-ultimazione di fabbricato urbano. Si rimanda al punto 7.1 per le difformità di seguito elencate.

*(all. A: ultima planimetria catastale in atti al Catasto fabbricati del 10/06/2000, visura catastale ed estratto di mappa, estratti dallo scrivente il 15/03/2024)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona decentrata del Comune di Valganna (zona centro storico) frazione di Ganna, zona Campobella, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico in corte di vecchia epoca. L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della strada principale (SS 233), della farmacia, del Municipio, di altre attività di ristorazione e dei Laghi di Ganna e di Ghirla.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con possibilità di parcheggio nella zona adiacente il fabbricato nel quale è inserita l'unità oggetto di E.I.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Servizio autobus - Autolinee Varesine, linea Varese-Luino.

**Servizi offerti dalla zona:**

Presenza di servizi. Farmacia, ufficio postale e scuole infanzia e primaria.

**Descrizione commerciale:**

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 8-12.

*(all. B: individuazione planimetria aerofoto Google)*



**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo il 22/05/2024 (a seguito di apertura forzata) unitamente al custode giudiziario del bene. Ho potuto effettuare accertamenti dello stato del bene con rilievi metrici e fotografici.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato essere non occupato e in stato di abbandono.

(all. C: Verbale di sopralluogo)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica effettuata il 30/05/2024, 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 provvedimento d'assegnazione casa:**

Come da atto di provenienza, i debitori sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Varese il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto notarile pubblico del [REDACTED], rep. [REDACTED], Notaio Candore Carmelo di Arcisate, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente a carico degli esecutati quali debitori Ipotecari per il diritto di proprietà per quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale.

Importo capitale euro 120.000,00

Importo complessivo euro 240.000,00

Tasso interesse annuo 3.35%

Durata anni 20.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Varese il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] promosso da "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro gli esecutati per il diritto proprietà per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.



A margine della nota non sono presenti annotazioni.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali:*

Nessuna dai RR.II

(all. D: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 30/05/2024)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 01

#### **Spese scadute:**

Il bene non è inserito in fabbricato costituito in condominio e non risultano pertanto spese scadute.

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

Vista la conformazione delle scale di accesso, non si ritiene possibile il superamento delle barriere architettoniche se non attraverso interventi particolari mirati anche mediante l'installazione di adeguato servoscala.

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

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

A seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, l'immobile in oggetto è risultato essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### **Avvertenze ulteriori:**

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

Nessuna in quanto il bene non è inserito in condominio.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione e dalla certificazione notarile allegate in atti implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica si riporta quanto segue:

#### **6.1. Attuale proprietario:**

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di ½ cadauno in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Arcisate in data [REDACTED] rep. [REDACTED] da [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Atto trascritto a Varese l'1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Nell'atto è riportato quanto segue: "Appartamento disposto su due piani collegati tra loro da scala sia interna che esterna composto da due locali più servizi al piano terra e da due locali più servizio e sottotetto al piano primo, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valganna al foglio 21, mappale 3353,



subalterno 10, via Taburri n.17, piano T-1, categoria A/3, classe 5, vani 7, rendita catastale euro 379,60. Confini: locali al piano terra: portico comune, mappali 3351, 1434 e strada – locali al piano primo; prospetto su corte comune, muro perimetrale, altra unità immobiliare, vano scala e balcone comune. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, tra cui in particolare l'area pertinenziale al fabbricato di cui le unità immobiliari compravendute fanno parte identificate al Catasto Terreni con il mappale 3353, ente urbano di metri quadrati 320 nonché il diritto alla corte comune identificata al Catasto Terreni con il mappale 3354 di metri quadrati 195".

Prezzo Convenuto euro 92.000,00 (euro novantaduemila/00).

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 16/11/2023)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta da [REDACTED] nato a Varese il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con atto di compravendita del [REDACTED] a rogito [REDACTED] con sede in Arcisate (VA), rep. [REDACTED] trascritto a Varese il [REDACTED] ai nn [REDACTED]. Al quadro D della nota si legge: "E' stata compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, compresa l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, con diritto alla corte comune al mappale 3354".

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Valganna in data 20/03/2024 per la visione dei provvedimenti inerenti l'immobile in oggetto. Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1942.

In risposta, l'ufficio tecnico comunale ha comunicato in data 05/04/2024 che con riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. 1196 del 20.03.2024, per l'immobile sito in via Taburri, l'unica pratica presente negli archivi comunali è un'istanza di comunicazione di manutenzione ordinaria dell'8 aprile 2002 identificata con la pratica n. 89/2002.

(all. F: manutenzione ordinaria n. 89/2002)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo:

Alla data del sopralluogo (22/05/2024) non è stato possibile raffrontare la situazione esistente con titoli edilizi per la mancanza degli stessi.

L'immobile non è risultato corrispondente all'ultima scheda planimetrica catastale in atti al Catasto Fabbricati presentata in data 10/06/2000, pratica n. 16983. Le difformità riscontrate consistono in:



- al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di divisorii interni, formazione di vano scale diverso da quello indicato in scheda planimetrica (non presenza di scala a chiocciola). Ricontrate altezze interne differenti dai 247 cm indicate nella planimetria catastale per l'intero piano terra pari a cm 234 nel locale cucina, cm 242 nel locale soggiorno, cm 235 nel locale camera (ora pranzo) e cm 237 bagno;
- al piano primo formazione di vano scale differente da quello indicato in scheda (non presenza di scala a chiocciola), non realizzazione di tavolato divisorio tra camera e vano sottotetto con creazione di unico grande locale. Ricontrate altezze interne diverse da quelle scritte in planimetria e precisamente cm 268 nel locale camera principale, altezze variabili da 290 cm a 240 cm nel locale bagno e da cm 250 a cm 64 nel punto più basso nel vano unificato. Rilevata presenza di n.2 lucernari anziché n.3 come indicato nella scheda planimetrica.

Secondo il vigente PGT del Comune di Valganna, l'immobile in oggetto risulta essere ricompreso nei "nuclei antichi e aree adiacenti di protezione" come meglio specificato all'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il bene è soggetto a vincolo inerente "Territori contermini ai laghi - 300 m dalla battigia" come indicato nella tavola 2.4 – quadro dei vincoli del PGT. Valgono comunque le ulteriori disposizioni del vigente PGT per l'area interessata. Per gli interventi ammissibili in tali zone si rimanda all'articolo 19 delle norme tecniche del PGT. Tra l'altro l'elaborato 3e1- schede centro storico Campobella identifica l'edificio nel quale è ubicata l'unità oggetto di E.I., con "EDIFICIO CA\_022" con particolari indicazioni architettoniche.

A giudizio dello scrivente, si ritiene necessario l'inoltro di specifica istanza presso il Comune di Valganna al fine di attestare la reale situazione edilizia dell'immobile rispetto all'unica traccia riscontrata e cioè la planimetria catastale. La suddivisione tra camera e sottotetto dovrà essere ripristinata. L'onere di eventuali sanatorie potrà essere valutato con l'ufficio tecnico comunale all'inoltro di pratica edilizia concordata con l'ufficio stesso.

(all.G: estratti PGT e norme tecniche)

## Descrizione

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipo economico in corte, ubicato nel centro storico del Comune di Valganna - località denominata "Campobella" risalente presumibilmente al 1861, come indicato nella scheda del PGT. E' posto nelle immediate vicinanze di un parcheggio pubblico con posti auto limitati.

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità in oggetto, non costituito in condominio, presenta quattro piani fuori terra. Ha accesso pedonale e carrabile da via Taburri attraverso un portico comune e corte interna (mappale 3354). L'unità residenziale si compone di due livelli che sono comunicanti internamente attraverso una scala interna in muratura di piccole dimensioni ed esternamente da un vano scala comune. All'unità si può accedere sia dal piano rialzato che dal piano primo attraverso porte di comunicazione poste su vano scala comune.





L'unità immobiliare posta su due piani e ristrutturata in data non definibile, presenta due affacci: uno sulla via Taburri e l'altro sul sottostante parcheggio.

Al momento del sopralluogo (effettuato mediante apertura forzata), l'immobile, con accesso da vano scala comune, è risultato essere composto a piano terra/rialzato da un n.2 vani oltre bagno attrezzato con lavabo e wc e a piano primo da n.2 vani (dei quali uno unificato con il vano sottotetto), bagno attrezzato con vasca da bagno, bidet e wc e attacchi per lavabo e balcone con ballatoio e mensole in pietra.

Per le altezze interne riscontrate si rimanda al punto precedente.

L'unità risulta avere una superficie lorda commerciale totale pari a circa 131,00 mq oltre balcone di circa 4,80 mq.

### **Caratteristiche descrittive:**

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare che al momento del sopralluogo non era arredata (ad eccezione di un armadio a piano primo) e che è stata ristrutturata in epoca non definita (si presume anni 2000), si presenta in discreto stato di manutenzione.

Come meglio precisato a seguire è stata riscontrata presenza di controsoffitti interni e difformità catastali.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente in parte mancanti o asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati. Presenza di controsoffitto in cartongesso, di polistirolo parte in pannelli in polistirolo, listoni di legno in un locale al piano primo. condizioni: discrete
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate. condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	rivestimento parziale in piastrelle nella zona cucina a piano terra e nei due bagni. condizioni: buone
<i>Pavimentazione Interna</i>	In gres di diversa tipologia nei due piani. condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro semplice al piano terra, in alluminio con doppi vetri con finitura simil legno al piano primo condizioni: mediocri al piano terra e buone al piano primo oscuramenti: persiane e tapparelle condizioni: mediocri e fatiscenti al piano terra e buone al piano primo
<i>Infissi interni:</i>	porta interna di legno di recente tipologia presente solo nel vano bagno a piano primo e sottoscala, condizioni: sufficiente



<i>Porta di ingresso:</i>	portoncino di legno non blindato a piano terra e blindato a piano primo condizioni: buona a piano primo e sufficiente piano terra
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e in parte non completo. condizioni: a semplice vista "non a norma". Non è stato possibile controllare la funzionalità in quanto l'immobile non era fornito di corrente elettrica. Verifica obbligatoria. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari certificazioni: non rinvenute
<i>Aria/Condizionata:</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas nel vano cucina certificazioni: non rinvenute. Verifica obbligatoria. condizioni: insufficiente
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti-caloriferi ubicati nei vari locali, di tipologia mista e privi di valvole termostatiche condizioni: sufficiente certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>TV:</i>	non verificata
<i>Citofono:</i>	non riscontrato condizioni: insufficiente
<i>Facciata fabbricata su strada:</i>	intonaco colorato ammalorato al piano primo parziale cappotto su balcone spessore cm 2 ammalorato condizioni: insufficiente
<i>Scale di accesso comuni:</i>	Pedate in lastre di pietra, alzata in muratura intonacata, pianerottolo in pietra, corrimano non presente. condizioni: buono

*Ascensore (impianto):* non presente

*Stato di conservazione interna del bene:* discreto

*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 e dal rilievo parziale metrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	131,00	100%	131,00
Balcone p.1		4,80	30%	1,44
Totale				132,44

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene immobile in oggetto il sottoscritto 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, dell'accessibilità, 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 del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi dal mercato immobiliare attuale in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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, Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese e Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 16/11/2023 – Camera di Commercio Varese. Unità abitabile in buono stato da euro 700,00 a euro 950,00 a mq.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2023, semestre 2, Comune Valganna, zona centrale Unica. Abitazioni civili residenziali di tipo economico in stato conservativo normale valori da 890,00 euro a 1.100,00 euro.

Tutto ciò premesso e considerato, 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 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, in quanto l'immobile è risultato essere non arredato) e della particolarità di una vendita giudiziaria, svolte ricerche nel



mercato immobiliare locale, considerata la mancanza di autorimessa/posto auto, si attribuisce il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura pari a 950,00 euro/mq.

(all. H: Banche dati quotazioni)

### 8.3 Valutazione: Lotto 001

#### A

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo economico a corpo	132,44	euro 950,00	euro 125.818,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	euro 125.818,00
Valore corpo	euro 125.818,00
Valore complessivo intero	euro 125.818,00
Valore complessivo diritto e quota	euro 125.818,00

#### 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	132,44	euro 950,00	<b>euro 125.818,00</b>

Il CTU 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.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	euro 6.290,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – puramente indicative comprensive di Iva e cassa previdenziale (escluso oneri sanatoria comunali da definire con Ufficio tecnico comunale):	euro 3.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	euro 0,00
Pendenze condominiali	euro 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta: Lotto 001

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  
euro 125.818,00 – euro (6.290,00+3.800,00)

euro 115.728,00  
arrotondato a  
**euro 116.000,00**  
(euro  
centosedicimila/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  
Vedano Olona, 01/06/2024

l'Esperto nominato  
geom. Giovanni Polli

Invio perizia a parte ricorrente in data 01/06/2024

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A** - Ultima planimetria catastale in atti al C.F. del 10/06/2000 estratta in data 15/03/2024, visura catastale del 15/03/2024 ed estratto di mappa

**Allegato B** - individuazione planimetria aerofoto Google

**Allegato C** - Verbale di sopralluogo

**Allegato D** - Copia conforme atto di provenienza reperita presso il Notaio [REDACTED] e elenco note ispezione ipotecaria del 30/05/2024

**Allegato E** - Copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 16/11/2023)

**Allegato F** - Copia comunicazione di manutenzione ordinaria

**Allegato G** – Estratti PGT e norme tecniche

**Allegato H** – Banche dati quotazioni



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INGRESSO AL PIANO TERRA/RIALZATO



INGRESSO AL PIANO PRIMO









