
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 154/2025

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento a piano terzo

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via IV Novembre n. 29 - Germignaga - VA - 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: [REDACTED]

2. Possesso

Corpo A

Possesso: Utilizzato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

L'immobile è sito al terzo piano di una palazzina con accesso da una piccola scala esterna a cui si accede agli spazi comuni e ad un ascensore sino al piano secondo da cui poi si prosegue con la scala sino al terzo.

Di fatto al momento non è accessibile a disabili, ma potrebbe essere adattato con dei servoscala.

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Prezzo da libero con decurtazioni: 59.000,00 Euro

Beni in Germignaga
Lotto 001
via IV Novembre n. 29 - Germignaga - VA - 21010

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:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in un immobile ad uso residenziale sito in comune di Germignaga, in un fabbricato adiacente alla via IV Novembre, appena al di fuori del centro storico de comune lacustre. All'abitazione si accede bell'ingresso comune a cui vi si accede da una scalinata, l'atrio comune, le scale e l'ascensore sono in buono stato e permettono di accedere comodamente all'ultimo piano ove è sito l'immobile oggetto di perizia.

Identificativi corpo A:

Appartamento [A/3] sito in via IV Novembre n. 29 - Germignaga - VA- 21010

Sito all'interno di un fabbricato residenziale costituito da più unità immobiliari e costituito nel Condominio Germignaga blu: appartamento al terzo primo, accessibile tramite una scala comune e ascensore comuni è composto dal soggiorno con la zona cottura, una grande camera da letto con annesso ripostiglio, bagno, altro locale di sgombero ed un piccolo ripostiglio ad uso lavanderia (zona lavatrice, asciugatrice).

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]
Proprieta' per 1/1.

Descrizione catastale:

[REDACTED] - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale 54 mq. - Totale escluse aree scoperta 54 mq - Rendita catastale euro 309,87 - via IV Novembre n. 29 - Piano 3.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015 Pratica n. VA0095054 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49610.1/2015);
- VARIAZIONE del 26/05/2014 Pratica n. VA0066487 in atti dal 26/05/2014 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17871.1/2014);
- Atto del 30/05/2022 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di VARESE in atti dal 07/06/2022;

- Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale ATZORI FLAVIANO Sede VARESE (VA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di VARESE in atti dal 30/07/2014;

- Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Sede LUINO (VA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] in atti dal 24/09/1999.

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

Altra unità immobiliare subalterno 40, altra unità immobiliare subalterno 37, vuoto su giardini, altra unità immobiliare subalterno 16, altra unità immobiliare subalterno 17.-

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

- Foglio 9, mappale 1793, Ente Urbano di are 13 e ca 95 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del secondo sopralluogo (11.11.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti presenta delle difformità di lieve entità, quale la rappresentazione di un piccolo ripostiglio / lavanderia ricavato nel locale sgombero.

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

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 70,00 per ogni unità immobiliare).

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 26.05.2014, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 23.09.2025 e 19.01.2026)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via IV novembre n. 29, via che collega il centro storico di Germignaga con il Lago e la strada Provinciale n. 69 che porta a Laveno Mombello attraverso una zona di tipo residenziale. L'immobile oggetto di procedura risulta essere sito in un fabbricato condominiale a prevalente utilizzo residenziale ove vi sono nelle immediate vicinanze bar, ristoranti, negozi, il palazzo Comunale, l'ufficio postale, la farmacia raggiungibili a piedi ed a poca distanza un supermercato, scuole elementari e tutti i servizi necessari alla persona.

L'abitato di Germignaga è situato a circa 28 km dal centro di Varese, a 30 km circa dall'ingresso in autostrada ed è vicino al valico di confine di Fornasette (comune di Luino) o di Ponte Cremonaga (Cremonaga). La stazione ferroviaria (ferrovie dello Stato) è situata a Luino a circa 2 km nella tratta Bellinzona (CH) e Gallarate (VA), possibilità della stazione Nord a Laveno Mombello a 15 km con collegamento diretto a Milano Cadorna. La line autobus collega Germignaga a Luino e Varese con la linea V110 a cadenza oraria, in tutti i periodi dell'anno.

Area urbanistica:

Nella zona ove è sito l'immobile il traffico è piuttosto contenuto, vi sono possibilità di parcheggio appena al di sotto della palazzina o altrimenti nella zona vicina al torrente S. Giovanni o verso la Colonia elioterapica.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese passando per Ghirla con la Tratta V110 di autolinee Varesine a cadenza oraria e continuativa durante il giorno.

Collegamenti autobus di linea verso Luino con collegamento alle scuole superiori, oppure sempre da Luino vi è un collegamento con la vicina Svizzera sia dal valico di Zenna che di Fornasette mediante l'autobus "autopostale".

Collegamenti con la ferrovia Luino – Gallarate, per un accesso comodo verso Milano oppure verso Nord con il collegamento a Bellinzona (CH).

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media , bar/ristoranti, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.-

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 11 novembre 2025 (secondo accesso), a seguito di contatti telefonici e posta elettronica con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, si è potuto accedere tramite l'ausilio della proprietaria della porta d'ingresso; 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 ammobiliato. All'interno dell'abitazione sono residenti la proprietaria, il compagno e due figli per un totale di quattro persone.

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 26.02.2025, per 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:

Iscritta a Varese in data XXXXXXXXXX.

██████████ a rogito Notaio Candore Carmelo, a favore di ██████████
██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ gravante sulla
piena proprietà degli immobili oggetto di relazione.

Importo capitale: € 67.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 100.500,00

Tasso interesse annuo: 1,62 %

Durata anni: 25

Annotazioni:

PER LA DISCIPLINA DI TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO, INTERESSI ED INTERESSI DI MORA, SI RIPORTANO TESTUALMENTE QUANTO SEGUE: "ART. 3 (TASSO D'INTERESSE) 1. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA EROGATA DI EURO 67.000,00 (SESSANTASETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N 300 (TRECENTO) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. ESSE SARANNO DETERMINATE CON METODO "FRANCESE". PERTANTO A PARITA' DI CONDIZIONI E DURATA DEL MUTUO, LE RATE SARANNO TUTTE DI UGUALE IMPORTO E COMPOSTE DA QUOTE DI CAPITALE CRESCENTI E QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI. 2. L'AMMORTAMENTO DECORRERA' DAL GIORNO 30 MAGGIO 2022, LA PRIMA RATA SCADRA' IL GIORNO 30 GIUGNO 2022 E LE ALTRE IL 30 DI CIASCUN MESE DI OGNI ANNO PER LA DURATA DEL MUTUO. 3. IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO E' DETERMINATO QUALE SOMMATORIA DEL TASSO ALL'I.R.S. (INTEREST RATE SWAP) 25 ANNI LETTERA IN EURO, PUBBLICATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO SU "IL SOLE 24 ORE" O ALTRO QUOTIDIANO SPECIALIZZATO, OGGI PARI ALL'1,620% (UNO VIRGOLA SEICENTOVENTI PER CENTO) AUMENTATO DI 0,900 (ZERO VIRGOLA NOVECENTO) PUNTI PERCENTUALI (DI SEGUITO "SPREAD"). 4. IL TASSO COMPLESSIVO E' PARI AL 2,520% (DUE VIRGOLA CINQUECENTOVENTI PER CENTO) E RIMARRA' FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO; 5. CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, E' PARI AD EURO 301,25 (TRECENTOUNO VIRGOLA VENTICINQUE) COME RIPORTATO NELLA TABELLA DI AMMORTAMENTO DI CUI AL PIES ALLEGATO AL PRESENTE ATTO. 6. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 2,916% (DUE VIRGOLA NOVECENTOSEDICI PER CENTO). 7. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DI SCADENZA, L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA E' PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO TEMPO PER TEMPO PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LE CATEGORIE RISPETTIVAMENTE: "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA, A TASSO FISSO" (OGGI PARI AL 1,990% (UNO VIRGOLA NOVECENTONOVANTA PER CENTO)), AUMENTATO DEL 50% E ARROTONDATO ALLO 0,05 INFERIORE. OVE IL TASSO COSI' CALCOLATO SUPERI QUELLO DETERMINATO AI SENSI DEL COMMA 4, ART. 2, DELLA LEGGE N. 108/96, IL TASSO DI MORA E' PARI A QUEST'ULTIMO ARROTONDATO ALLO 0,05 INFERIORE. IL TASSO DI MORA E' ATTUALMENTE PARI AL 2,950% (DUE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA

MEDESIMA LEGGE – DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE, PER QUALSIASI MOTIVO, I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PIU' PUBBLICATI O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. LA/LE POLIZZA/E ASSICURATIVA/E ACCESSORIA/E AL FINANZIAMENTO E'/SONO FACOLTATIVA/E E NON INDISPENSABILE/I PER OTTENERE IL FINANZIAMENTO ALLE CONDIZIONI PROPOSTE. PERTANTO IL CLIENTE PUO' SCEGLIERE DI NON SOTTOSCRIVERE ALCUNA POLIZZA ASSICURATIVA O SOTTOSCRIVERE UNA POLIZZA LIBERAMENTE SCELTA SUL MERCATO." LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 03.07.2025 rep. [REDACTED] promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], contro [REDACTED] il [REDACTED], Proprietaria per 1/1, gravante sugli immobili in oggetto.

Annotazioni:

PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 8.788,16 OLTRE INTERESSI E SPESE.

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 23.09.2025.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 23.09.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Vi è un debito nei confronti del Condominio pari ad Euro 9.502,16, che come riportato dall'amministratore del Condominio è composto da Euro 8.788,16 come da precetto e conseguente pignoramento immobiliare ed ulteriori Euro 714,00 di spese aggiuntive.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Non accessibile in quanto l'ingresso all'androne delle scale ed al vano ascensore è accessibile mediante una scala esterna o dai box (accessibile ma solo per i proprietari di box), inoltre l'ascensore presente arriva con lo sbarco al piano secondo e per arrivare al piano terzo vi è solo la scala. Potrà essere reso accessibile mediante installazione di opportuni sistemi servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è stato scaricato l'attestato di prestazione energetica, che lo attesta in classe energetica E. L'attestato ha validità sino al 22.09.2035.-
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 23.09.2025 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

Corpo A:

6.1 Attuale proprietario:

- [REDACTED],
Proprietà per 1/1, , con atto di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo in Arcisate rep. [REDACTED], trascritto il [REDACTED]
ai n.ri [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio Atzori Flaviano, rep. [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto il [REDACTED], dalla [REDACTED];
- [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio Pisciotta Claudia, rep. [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto il [REDACTED], dai sig.ri [REDACTED] s [REDACTED].-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, in data 23.09.2025 ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Germignaga per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 28.10.2025, ha ottenuto i seguenti Titoli abilitativi relativi all'unità residenziale:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 10/95 rilasciata il 10 novembre 1998 per riconversione del sottotetto in abitazione
- D.I.A. n. 25/98 del 24.11.1998 protocollo n. 6362, per lavori di costruzione tavolato per delimitazione della zona cottura nel vano destinato a pranzo;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 02/99 rilasciata il 27 maggio 1999 per lavori esecuzione di lavori al piano sottotetto.

Per quanto riguarda le parti comuni il Comune non ha rilasciato pratiche edilizie.

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

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Corpo A

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato non conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente), risulta invece parzialmente difforme dal punto di vista urbanistico per quanto concerne la formazione di un locale ripostiglio / lavanderia nel locale camera prospiciente al bagno ed indicata invece nella planimetria catastale quale deposito. All'interno del bagno è stata resa rettilinea la parete Est dove sono stati posti i sanitari.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, nella precisa volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente visionata la documentazione e ritenuto che la difformità solamente estetica della disposizione delle aperture, visto che l'immobile non è soggetto a vincolo paesaggistico, ritiene congrua l'esecuzione di una SCIA in sanatoria con la rappresentazione opportuna dell'unità immobiliare con le destinazioni dei locali esistenti alla attualità e con l'esatta disposizione delle aperture esterne. L'ausiliario del Giudice provvederà poi a quantificare le spese necessarie per la sanatoria. Si sottolinea però dalla visione delle pratiche edilizie che sono state eseguite tutte sanatorie dell'unità immobiliare ad utilizzo residenziale mediante concessioni edilizie, non vi sono però a parere dello scrivente le altezze necessarie, ma non entra in merito alle autorizzazioni concesse. Non è stata ricevuta dall'ufficio tecnico agibilità relativa all'immobile.

Per ottenere la conformità urbanistica come suddetto sarà necessario depositare CILA in sanatoria per lavori eseguiti successivamente alla C.E 02/99, per il costo sommariamente quantificabile in 1.500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A., sanzione minima di €. 1.000,00 e i diritti comunali per circa €. 100,00.

Descrizione: corpo A

L'appartamento oggetto di perizia è sito in una bella palazzina residenziale ai margini del nucleo antico di Germignaga, disposta su quattro livelli fuori terra presenta caratteristiche di buona fattura, con un bell'ingresso che da possibilità di accedere ai piani oppure di scendere nelle cantine. E' presente un ascensore che collega il piano terra al secondo, mentre invece per raggiungere le unità immobiliari al terzo piano di sottotetto è necessario percorrere solamente la scala interna.

Le facciate sono in buone condizioni, solamente nei contorni dei piccoli balconcini in pietra vi sono dei segni dovuti alla percolazione dell'acqua su di essa; il tetto sembra essere in buone condizioni come le parti comuni.

Il locale ad uso lavanderia comune nel seminterrato e sostanzialmente non utilizzato da nessuno si presenta in brutte condizioni a causa di infiltrazioni dalla muratura esterna che provocano risalite di umidità e distacchi degli intonaci.

Il fabbricato risulta quindi essere in buono stato di manutenzione complessiva.

Le strutture portanti verticali sono in laterizio, così come i solai in latero cemento e l'ultimo solaio inclinato del tetto con un manto di copertura in coppi di laterizio.

L'appartamento come detto è sito al terzo piano dell'immobile, non raggiungibile direttamente con l'ascensore che sbarca al piano secondo. Si ha accesso all'unità immobiliare direttamente nel grande soggiorno, ove subito sulla sinistra vi è un piccolo angolo cottura il quale prosegue anche sulla parete di destra con la zona forno, di fronte un pilastro con ricavato l'alloggiamento della caldaia a gas (a condensazione di recente sostituzione) e sul lato destro un caminetto a pellet. Nella parte più bassa della muratura vi è un sottotetto accessibile mediante una piccola porta ma di fatto inutilizzabile visto l'altezza ridotta.

Vi è poi una grande camera da letto, con annesso ripostiglio utilizzato come piccola cabina armadio e spazio sufficiente anche per un armadio, il bagno prospiciente su un locale utilizzato quale camera per i figli è in buona condizione e composto da wc, bidet, lavabo e doccia, il tutto con rubinetteria a miscela. E' stato ricavato appena al di fuori del bagno un piccolo ripostiglio in cartongesso utilizzato quale locale lavanderia per l'alloggiamento di lavatrice ed asciugatrice.

I divisori sono in tavolati di laterizio e parzialmente come detto in cartongesso, il tutto finito al civile ed imbiancato, i pavimenti sono tutti in laminato color legno con una tinta piuttosto scura, i rivestimenti del bagno sino ad altezza di circa 200 cm sono principalmente realizzati con piastrelle in gres porcellanato misure 20 x 20 cm in colore beige, con greca di chiusura nella parte alta in colore scuro, lo stesso motivo riprende alternato nel grande box doccia. La parete ove sono posati i sanitari (wc e bidet) è realizzata con un bel mosaico sino ad una altezza di circa 120 cm. I sanitari sono sospesi e di buona qualità in colore bianco. Il bagno essendo cieco è fornito di vetrocemento verso l'attuale locale ripostiglio / lavanderia e di un aspiratore per il ricircolo dell'aria.

Le pareti sono tutte in buone condizioni e tinteggiate in colore bianco o grigio scuro, vi sono i cartongessi dei ripostigli non finiti e da imbiancare. La parete del soggiorno dove vi è il piccolo caminetto a pellet è rivestita completamente con delle piastrelle effetto pietra in colore grigio scuro.

La porta tra soggiorno e camera è di tipo scorrevole a scomparsa, quella del bagno a soffietto doppio, tutte in tamburato di colore bianco, quella d'ingresso è blindata con pannelli in legno.

L'impiantistica parrebbe essere originaria, così come i caloriferi in alluminio colore bianco, del tutto non sono state reperite certificazioni. Come detto l'impianto è servito da caldaia a condensazione di recente sostituzione e quindi risulta l'appartamento essere autonomo sotto il profilo energetico.

Il centralino della distribuzione elettrica è sito di fronte all'angolo cottura sul cartongesso che racchiude la caldaia, l'unità immobiliare è fornita di impianto citofonico.

Le finestre da tetto tipo velux, sono apribili totalmente, sono in legno con doppio vetro e di recente sostituzione in colore bianco, da dove si ha una bella vista verso il lago.

L'appartamento ha una altezza minima di 108 cm circa ed una massima al colmo di 248 cm circa, risulta essere abbastanza luminoso visto le velux e le condizioni generali risultano buone.

Caratteristiche descrittive corpo A:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in latero cemento intonacati al civile. Condizioni: buone
	Murature portanti in laterizio Condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	<u>Rivestimento angolo cottura:</u> non vi è rivestimento ma pannello integrato all'arredo, invece vi è un rivestimento della zona forno e caminetto in piastrelle finta pietra colore grigio scuro.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento bagno:</u> in gres piuttosto recente Condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Pavimentazione in laminato presumibilmente posato sopra al pavimento originario. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno tipo "velux" in legno con vetrocamera Condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Porte in tamburato Condizioni: sufficienti
<i>Porta d'ingresso:</i>	Portoncino blindato Condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Impianto sottotraccia Certificazioni: non presenti Condizioni: "non a norma attuale" – da verificare con eventuale certificato di rispondenza
<i>Idrico (impianto):</i>	Condizioni: si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente;
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Produzione tramite caldaia a gas da riscaldamento
<i>Termico (impianto):</i>	Impianto di riscaldamento a termosifoni
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente.-
<i>Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate con colorazione in tinta giallo chiaro condizioni: discrete
<i>Portineria:</i>	Assente

Ascensore (impianto): Presente ma sino al secondo piano

Stato di conservazione
interna del bene: Buona

Stato di conservazione e
manutenzione parti
comuni: Buona salvo lavanderia comune

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
Vani residenziali	Sup. Lorda	72,30	100%	72,30
Vano sottotetto accessibile	Sup Lorda	33,00	10%	3,30
TOTALE		105,30		75,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 degrado sia interno che esterno, della scarsa domanda immobiliare del periodo, 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 2025 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio

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, visto le altezze molto ridotte, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpo A: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terzo	75,60	€ 1.000,00	€ 75.600,00
VALORE TOTALE			€ 75.600,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 3.780,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 2.000,00
Sanzioni urbanistiche e costi di diritti fissi:	- € 1.170,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Pendenze Condominiali alla data del deposito peritale:	- € 9.502,16

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 59.000,00

Montegrino Valtravaglia, 26.01.2026

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 Germignaga;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza con l'amministratore di condominio;

Allegato F

- Corrispondenza.