

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....
.....
.....

contro:

.....

N° Gen. Rep.

189/2024 – (206/2024)

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Abitazione e magazzino in
Varese via speri della Chiesa Jemoli 15**

Esperto alla stima: Geom. GAGGIONI ALBERTO
Email: studiogaggioni@gmail.com
Pec: albertogaggioni@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

Lotto: 001

Categoria: Deposito [C2]

Dati Catastali: foglio VA 11, particella 8013 sub 1

Lotto: 002

Categoria: Abitazione [A2]

Dati Catastali: foglio VA 11, particella 8013 sub 5

2. Possesso

Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

Lotto: 001

Lotto: 002

Possesso: Al momento del sopralluogo nella disponibilità del signor

.....

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

Lotto: 001

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 001

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: No se non con adeguamenti e installazione ausili

4 Creditori Iscritti

. Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

Lotto: 001 e 002

Creditori nato a CF.

..... con sede in

..... con sede in

..... nato a CF

5 Comproprietari non esegutati

.

6. Misure Penali

7. Continuità delle trascrizioni

Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

Lotto: 001 e 002

Continuità delle trascrizioni: si



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

Bene in Varese
Lotto 001
Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Ampio locale adibito a deposito al piano terra, con accesso da via Via Speri Della Chiesa Jemoli. Facente parte del condominio SPERI CF 950015500129 composto da 13 abitazioni, 1 studio, 4 autorimesse e 3 depositi

Deposito/Magazzino [C/2] sita in Via Speri della Chiesa Jemoli 15 – Varese , 15 - 21020

Ampio locale posto al piano terra con accesso con ampio portone su via Speri della Chiesa

Quota e tipologia del diritto:

..... C.F. proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di e

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

.....nato a il C.F.
proprietà per 1/1

Descrizione:

Varese

Deposito: Fg. VA/11, Mapp. 8013 sub. 1 - Cat C/2,- classe 9, mq 21 - rendita € 71,58 – via Speri della Chiesa Jemoli 15 Varese

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Fg 9 mapp. 8013

Dati derivanti da:

Variazione del 04/01/2013 Pratica n. VA 00001215 in atti dal 04/01/2013 per Bonifica identificativi catastali

Coerenze dell'edificio da nord come da mappa:

Nord Via Speri della Chiesa , Est A.U.I. stesso mappale, Sud, Mapp 6181, Ovest, Mapp 6181

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25.02.2025) l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06.11.1963,
- (All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06/11/1963 estratta dalla scrivente in data 28.01.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona Centrale, prossima a strada primaria di collegamento alle principali vie di comunicazione, servita da bus urbani, a poca distanza da servizi quale posta, Comune, scuole e verde pubblico.

Area urbanistica:

In zona centrale con buona possibilità di posteggio, (autopark) la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ;

Servizi offerti dalla zona:

I servizi quali negozi, scuole e trasporti sono raggiungibili e fruibili nel raggio di 500m.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 Febbraio 2025 alle ore 11.45 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza. Alla data del sopralluogo, (assente la parte esecutata), la 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 "B".

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati e in uso dal locatario, in virtù di contratto affitto redatto in data 05/05/2016 con decorrenza 10/05/2016 con durata quadriennale e rinnovo automatico, salvo disdetta. Il contratto è stato volturato in data 28/06/2021 dall' esecutato e registrato presso l'Agenzia delle entrate col numero TPJ16T002826000II

(all. B: Verbale di sopralluogo.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 11.04.2025 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:*
In essere come da elenco in calce.
- 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 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/11/2024 rep. 25586/1 **trascritto a Varese il 22/01/2025 ai nn. Reg generale 1020 reg. particolare 735** UNEP/Corte di Appello di Milano a favore di con sede in c.f.contro l' esecutato a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 19.548,47 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07/12/2024 rep. 3900/2024 **trascritto a Varese il 27/12/2024 ai nn. Reg generale 25270 reg. particolare 18610** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di nato a il c.f.contro l' esecutato a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 11.788,44 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Scrittura privata: - Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 20/02/2025 rep. 41444/25141 **trascritto a Varese il 26/02/2025 ai nn. Reg generale 3497 reg. particolare 2552** Notaio Carrara Patrizia in Busto Arsizio a favore di con sede in c.f.contro, per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato.
Vendita da stipularsi entro il 31 luglio 2025 come riportato al quadro D della nota

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 11.04.2024)



Bene in Varese
Lotto 002
Via Speri Della Chiesa Jemoli 15. – Varese - 21100

LOTTO 002

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano 1 con cantina al piano S1, con accesso da scala condominiale con ingresso da via Via Speri Della Chiesa Jemoli. Facente parte del condominio SPERI CF 950015500129 composto da 13 abitazioni, 1 studio, 4 autorimesse e 3 depositi

Abitazione [A/2] sita in Via Speri della Chiesa Jemoli 15 – Varese 15 - 21020 ,

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, tre ampi locali e balconi. Piccola cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

..... C.F. proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di e

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

..... nato a il C.F.
proprietà per 1/1

Descrizione:

Varese

Deposito: Fg. VA/11, Mapp. 8013 sub. 5 - Cat A/2,- classe 2, vani 5 - rendita € 477,72 – via Speri della Chiesa Jemoli 15 Varese

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Fg 9 mapp. 8013

Dati derivanti da:

Variazione del 04/01/2013 Pratica n. VA 00001220 in atti dal 04/01/2013 per Bonifica identificativi catastali

Coerenze dell'edificio da nord come da mappa:

Nord Via Speri della Chiesa , Est A.U.I. stesso mappale, Sud, Mapp 6181, Ovest, Mapp 6181

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25.02.2025) l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06.11.1963,
- (All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06/11/1963 estratta dalla scrivente



in data 28.01.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona Centrale, prossima a strada primaria di collegamento alle principali vie di comunicazione, servita da bus urbani, a poca distanza da servizi quale posta, Comune, scuole e verde pubblico.

Area urbanistica:

In zona centrale con buona possibilità di posteggio, (autopark) la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ;

Servizi offerti dalla zona:

I servizi quali negozi, scuole e trasporti sono raggiungibili e fruibili nel raggio di 500m.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 Febbraio 2025 alle ore 11.45 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza. Alla data del sopralluogo, (assente la parte esecutata), la 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 "B".

Al momento del sopralluogo l' immobile è risultata occupato dal locatario.

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25 Febbraio 2025 alle ore 11.45 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza. Alla data del sopralluogo, (assente la parte esecutata), la 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 "B".

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati e in uso dal locatario, in virtù di contratto affitto redatto in data 05/05/2016 con decorrenza 10/05/2016 con durata quadriennale e rinnovo automatico, salvo disdetta. Il contratto è stato volturato in data 28/06/2021 dll' esecutato e registrato presso l'Agenzia delle entrate col numero TPJ16T002826000II

(all. B: Verbale di sopralluogo.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti,

implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle

verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso

4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

In essere come da elenco in calce.



- 4. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4. *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4. Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/11/2024 rep. 25586/1 **trascritto a Varese il 22/01/2025 ai nn. Reg generale 1020 reg. particolare 735** UNEP/Corte di Appello di Milano a favore di con sede inc.f. contro l' esecutato a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 19.548,47 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07/12/2024 rep. 3900/2024 **trascritto a Varese il 27/12/2024 ai nn. Reg generale 25270 reg. particolare 18610** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di nato a il c.f. contro l' esecutato a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 11.788,44 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Scrittura privata: - Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 20/02/2025 rep. 41444/25141 **trascritto a Varese il 26/02/2025 ai nn. Reg generale 3497 reg. particolare 2552** Notaio Carrara Patrizia in Busto Arsizio a favore di con sede in c.f. contro per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato. Vendita da stipularsi entro il 31 luglio 2025 come riportato al quadro D della nota

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 11.04.2024)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Speri la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 28.02.2025, come segue:

pendenze relative all' anno 2023-24 € 968,37

pendenze relative all' anno 2024-25 € 389,23

- non vi sono altri condomini morosi

- spese medie condominiali annue:

inerenti il sub 1 (deposito) 250.00 € circa

inerenti il sub 5 (abitazione) 1800.00 € circa

- millesimi di proprietà:

sub 1 (deposito) spese generali, 20,00/1000 – ascensore 33,33/999,98

sub 5 (abitazione) spese generali, 71,50/1000 – riscaldamento 71,50/980

- certificazioni di conformità degli impianti non comunicate

- non vi sono cause in corso

sono in programma interventi di manutenzione straordinaria inerenti la ritinteggiata del vano scala la cui quota di competenza risulta essere di € 130,00 per il sub 1 e € 464,75 per il sub. 5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, è dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di Attestato di Prestazione Energetica, al momento del sopralluogo,

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29.01.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Lotto 1 e 2

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all' esecutata nata a il C.F. per la quota di 1/1 diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, per compravendita in data 28/06/2021 Dott.re Atzori Flaviano con sede in Busto Arsizio repertorio n. 21325 in atti dal 02/07/2021

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Lotto 1 e 2

Dal 30/01/1995 al 28/06/2021

- 1. (CF) nata a (..) il
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dal impianto al 30/01/1995

- 1. (CF) nato a (..) il
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Continuità delle trascrizioni: SI

all. D: Visura Catastale - aggiornata alla data 29.01.2025

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese in data 11 febbraio 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, in data 28/02/2024 si riporta quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 (1960)

Concessione in sanatoria rilasciata in data 25.10.1961

Abitabilità in data 19/01/1966

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi,



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (25.02.2025) l' immobile in oggetto, è risultato corrispondente ai titoli edilizi.

Descrizione:

LOTTO 1

Locale adibito a magazzino/deposito, indipendente, con accesso diretto da via della Chiesa, a mezzo di ampio portone in metallo e altezza interna di metri 3.8

Caratteristiche descrittive

L' unità, è in buono stato di conservazione e manutenzione e allo stato attuale risulta agibile.

Le caratteristiche interne sono:

Intonaco: tinteggiatura su intonaco, solaio in laterocemento intonacata e tinteggiata
Serramenti in alluminio , pavimentazione in marmette e mattoni .

Le caratteristiche principali sono:

<i>Pavim. Interna:</i>	<i>materiale: pavimento in marmette con inserti in cotto, Condizione: discreto</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: serramenti in alluminio verniciato Condizioni: Ottime</i>
<i>Finitura Facciata</i>	<i>Mattoni faccivista intonaco a civile Condizioni: buone</i>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto)</i>	<i>tipologia: sottotraccia, frutti bticino serie Magic Condizioni: Buono</i>
<i>Idrico (impianto)</i>	<i>Assente</i>
<i>Riscaldamento (impianto)</i>	<i>Assente</i>
<i>Aria condizionata (impianto)</i>	<i>Assente</i>
<i>Citofono</i>	<i>Assente</i>
<i>Tv</i>	<i>Assente</i>
<i>Intonaco Interno</i>	<i>tipologia: malta di cemento con finitura a civile Condizioni: buona</i>

(all.E: documentazione fotografica)

LOTTO 2

Appartamento, con accesso da via Speri della Chiesa, da scala condominiale e E ascensore. Composto da 3 locali più servizi con piccola cantina al piano seminterrato



Caratteristiche descrittive

L' unità, è in buono stato di conservazione e manutenzione e allo stato attuale risulta abitabile.

Le caratteristiche interne sono:

scala ingresso in pietra, Intonaco: tinteggiatura su intonaco a civile, serramenti in legno, pavimentazione in legno e gres porcellanato, rivestimenti in ceramica .

Le caratteristiche principali sono:

<i>Pavim. Interna: appartamento</i>	<i>materiale: pavimento in legno, gress</i>
	<i>Condizione: discreto</i>
<i>Cantina</i>	<i>materiale: pavimento in marmette</i>
	<i>Condizione: pessime</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: serramenti in legno con vetro 4 mm</i>
	<i>Condizioni: pessime</i>
<i>Sistema oscurante</i>	<i>materiale: tapparelle a rullo in legno</i>
	<i>Condizioni: Pessime</i>
<i>Finitura Facciata</i>	<i>Mattoni facciavista</i>
	<i>Condizioni: buone</i>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto)</i>	<i>tipologia: sottotraccia, frutti bticino serie Magic</i>
	<i>Condizioni: Buono</i>
<i>Idrico (impianto)</i>	<i>Rete distribuzione sottotraccia</i>
	<i>Condizioni:</i>
<i>Riscaldamento (impianto)</i>	<i>tipologia: caldaia condominiale a gas metano</i>
	<i>Condizione:</i>
<i>(distribuzione)</i>	<i>tipologia: radiatori in ferro</i>
	<i>Condizione: discreta</i>
<i>Acqua sanitaria calda</i>	<i>Tipologia boiler elettrico</i>
	<i>Condizioni: buone</i>
<i>Aria condizionata (impianto)</i>	<i>Assente</i>
<i>VideoCitofono (impianto)</i>	<i>tipologia: Centralizzato</i>
	<i>Condizioni: pessime</i>
<i>Tv (impianto)</i>	<i>Centralizzato</i>
	<i>Condizioni: buono</i>
<i>Intonaco Interno</i>	<i>tipologia: malta di cemento con finitura a civile</i>
	<i>Condizioni: buona</i>

(all.E: documentazione fotografia)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base agli elaborati depositati presso il Catasto, 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:

LOTTO 1 Deposito:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Deposito	Sup. lorda di pavimento	24,00	100%	24,00
TOTALE		24,00		24,00

LOTTO 2 Abitazione:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	66,00	100%	66,30
Terrazzi	sup lorda di pavimento	4,00	30%	1,20
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	25%	0,75
TOTALE		43,00		68,25
				Arrotondata 68,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTI:**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:
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2024
 - Rilevazione dei prezzi degli immobili Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2024

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, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito (C2)	24,00	€ 900,00	€ 21.600,00
TOTALE			€ 21.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.600,00
Valore corpo	€ 21.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.600,00

Lotto 002



Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (A2)	68,00	€ 1.200,00	€ 81.600,00
TOTALE			€ 81.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.600,00	
Valore corpo	€ 81.600,00	
Valore accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.600,00	
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.600,00	

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:

LOTTO 1 (DEPOSITO)	-1.060.00 €
LOTTO 2 (ABITAZIONE)	-4.080.00 €

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: -----

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

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

Pendenze Condominiali:

LOTTO 1 (DEPOSITO)	- 348.63 €
LOTTO 2 (ABITAZIONE)	-1.273.92 €



8.5 Prezzo base d'asta:

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

PREZZO DI VENDITA ALLO STATO DI LIBERO

LOTTO 1 € 20.191,37
Arrotondato € 20.200,00 dicasi **ventimiladuecento,00**

LOTTO 2 € 76.246,08
Arrotondato € 76.500,00 dicasi **settantaseimilacinquecento,00**

PREZZO DI VENDITA ALLO STATO DI OCCUPATO – decurtazione 15%

LOTTO 1 € 17.557,71
Arrotondato € 17.560,00 dicasi **diciasettemilacinquecentosessanta,00**

LOTTO 2 € 66.300,94
Arrotondato € 66.300,00 dicasi **settantaseimilatrecento,00**

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
 Casciago 15 aprile 2025

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
 Planimetria catastale
Allegato C
 Ispezione ipotecaria
Allegato E
 Documentazione S.U.E

Allegato B
 Verbale sopralluogo
Allegato D
 Visura Catastale
Allegato F
 Docum. Fotografica



Invio perizia alle parti

Ricevute avv. Consegna

OMISSIS



ALL- A – PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 06/11/1963 - Data: 28/01/2025 - n. T553649 - Richiedente: GGGLR60L19L682Y

PRODOTTO IN ITALIA

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Art. 317 del Codice delle Finanze

Libro 201

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN OGNI CANTONE SI APPLICA UNO DEI SEI

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VARESE Via SPERI DELLA CHIESA n. 15
 Data IMMOBILE 1701 ITALIA REGIONE VA COMUNE CHIESA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE
 Scheda C n. 15001

PIANO TERRA

Via Milano

Via Sperti della Chiesa

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

Acquisito dal dot. ing. RINO BABA
 Tramite all'Atto di permuta
 della Proprietà di 1500
 n. 2501
 Firma: [Signature]

Ufficio planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1963 - Data: 28/01/2025 - n. T553649 - Richiedente: GGGLR60L19L682Y
 Tipo scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2025 - Comune di VARESE(LO2) - 4 Sez. urbana VA - Foglio 11 - Particella 8013 - Subalterno 1 >
 VIA SPERI DELLA CHIESA JEMOLI n. 15 Piano T

Firmato Da: ALBERTO GAGGIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13bd18a2db7438ae49e9f972908579a4

Data presentazione: 06/11/1963 - Data: 28/01/2025 - n. T553650 - Richiedente: GGGLRT60L19L682Y

PROVA DI
P. 10/10/1963



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Via Speri (Cassa Edilizia Emosa)

Lire
20

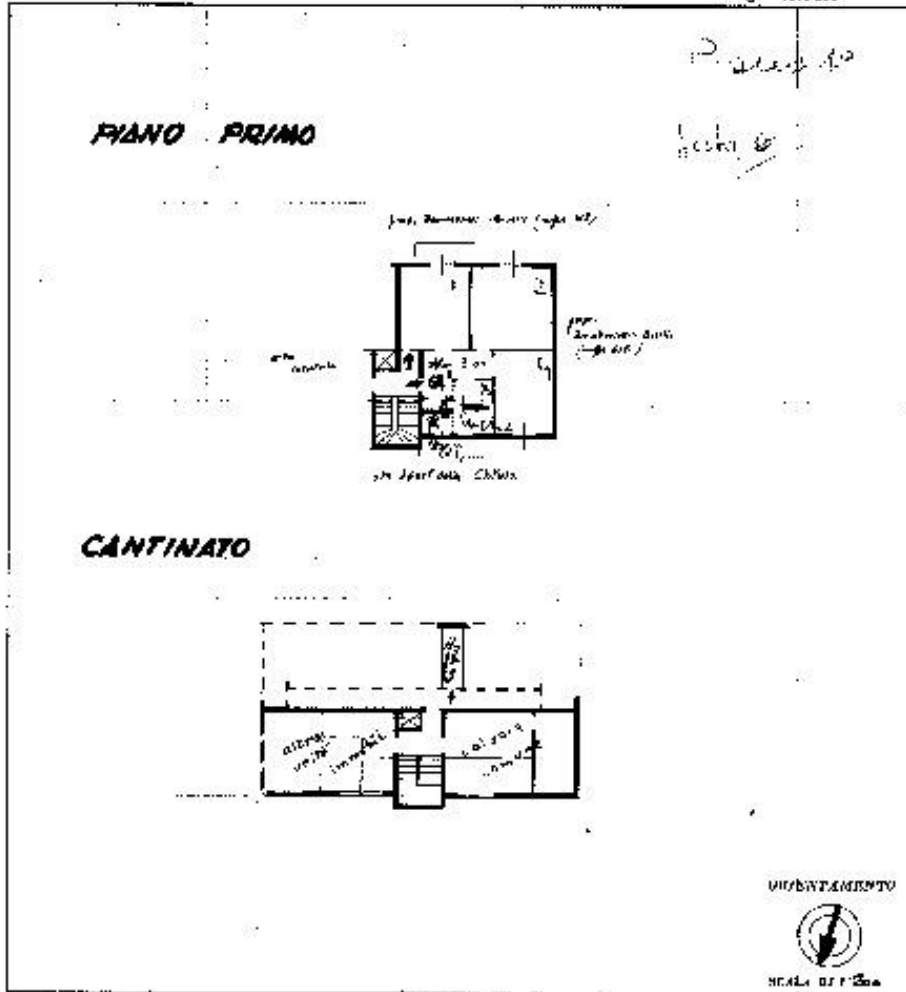
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

AL CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetrie dell'immobile situate nel Comune di VARESE Via SPERI DELLA CIVIETA 15

Indirizzo: VARESE VIA SPERI DELLA CIVIETA 15

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
0.414	
2000. 57	

Completato dal DOCT. ING.
GIORGIO D'ARCA
Incaricato all'atto di PROVA DI
data 25 OTT 1963
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2025 - Comune di VARESE (682) - < Sez. urbana VA - Foglio 11 - Pannella 8013 - Subalerno 5 >
VIA SPERI DELLA CHIESA JEMOLI n. 15 Piano S1 - 1

Unica planimetria in atti
Data presentazione: 06/11/1963 - Data: 28/01/2025 - n. T553650 - Richiedente: GGGLRT60L19L682Y
Tab. schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)