
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [omissis]
e per essa quale mandataria [omissis]

contro: [omissis]

N° Gen. Rep. **153/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: [omissis]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Luino

Esperto alla stima:
Email:
Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6]

Dati Catastali: sezione LU, foglio 10, particella 1548, sub. 512 e 519

2. Possesso

Bene: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato [omissis], con regolare contratto di locazione in scadenza il 31/03/2031.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [omissis]

Creditori Iscritti: /

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì



Bene in Luino**Lotto 001**

Corso XXV Aprile 1945 n. 72 P.2-S1 – Luino - 21016

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 2°/S1 in fabbricato residenziale condominiale in corso XXV Aprile 1945 a Luino, zona centrale.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] site in Corso XXV Aprile 1945 n. 72 – Luino - 21016**

Unità immobiliare posta al piano 2° con autorimessa al piano S1.
Composta da soggiorno/pranzo/cucina, disimpegno notte, servizio igienico, cameretta, camera matrimoniale, terrazzo porticato e due balconi. Al piano seminterrato del fabbricato si trova l'autorimessa.

Quota e tipologia del diritto:

-[omissis] **titolare della proprietà per 1/1** - [omissis].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [omissis].

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

s[omissis]- Proprietà per 1/1.

Descrizione:**Comune di Luino**

Abitazione di tipo civile: Sez. LU, Fg. 10, Mapp. 1548 sub. 512 – Cat. A/2 - classe 4, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq - rendita € 639,12 – Corso XXV Aprile 1945 n. 38 piano 2;

Autorimessa: Sez. LU, Fg. 10, Mapp. 1548 sub. 519 – Cat. C/6 - classe 12, consistenza 18 mq – sup. catastale totale 19 mq - rendita € 81,81 – Corso XXV Aprile 1945 n. 38 piano S1.

Dati derivanti da:

appartamento:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VA0169181 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 95408.1/2011)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. VA0217917 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31846.1/2009)



- VARIAZIONE del 31/05/2007 Pratica n. VA0192540 in atti dal 31/05/2007 DEM. TOT. E RICOSTRUZIONE (n. 8223.1/2007)

autorimessa:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VA0169188 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 95415.1/2011)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. VA0217924 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31853.1/2009)

- VARIAZIONE del 31/05/2007 Pratica n. VA0192540 in atti dal 31/05/2007 DEM. TOT. E RICOSTRUZIONE (n. 8223.1/2007).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

appartamento:

A.U.I., per due lati su area comune, A.U.I., vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

A.U.I., area comune di manovra, A.U.I., muro perimetrale (su terrapieno).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo del 13/10/2025, l'immobile in oggetto risulta conforme alle ultime schede catastali in atti presso il N.C.E.U., presentate in data 31/05/2007 a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione.

(All. C: ultime schede catastali in atti al NCEU del 31/05/2007 estratte dalla scrivente in data 16/09/2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 16/09/2025, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale della città, il fabbricato condominiale è posto su corso XXV Aprile 1945; quartiere residenziale e terziario urbano di Luino di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile/civile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico con la stazione nelle immediate vicinanze.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea di superficie n. N10 per la città di Varese e altre linee per i paesi limitrofi, oltre alla ferroviaria di Luino-Varese-Milano.

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 ottobre 2025 con un



rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - GIVG S.r.l.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'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 "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata e dalla conduttrice, sopra generalizzate.

- Al sottoscritto è stata consegnata dal GIVG una copia del contratto di locazione per l'unità in oggetto, dante causa all'esecutata. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/04/2013, con durata di 9 anni dal 01/04/2013 al 31/03/2022, con rinnovo di altri nove anni.

(all. A: Verbale di sopralluogo, copia contratto di locazione, certificato di residenza)

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 all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 17/01/2026 per nominativo 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:

Non risultano domande giudiziali trascritte.

[omissis]

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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria in rinnovo** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/05/2025 ai nn. 9126/1500, in forza di atto notarile del 20/04/2005 rep. 81031/14478 a rogito del Notaio [omissis], originariamente a favore di [omissis].
L'ipoteca risulta oggi opponibile nei confronti dell'esecutata [omissis], quale terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, nonché nei confronti di altri terzi datori di ipoteca con riferimento a ulteriori unità immobiliari diverse da quelle in esame.
Importo capitale € 2.300.000,00
Importo complessivo € 4.600.000,00
Tasso interesse annuo -
Durata -.
Alla data dell'ispezione ipotecaria non risultano annotazioni a



marginale della presente nota di rinnovo, ferma restando la presenza di annotazioni storiche riferite all'ipoteca originaria.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18/02/2025 rep. 630 **trascritto a Varese il 07/03/2025 ai nn. 4134/2998** promosso da [omissis] contro l'esecutata [omissis], sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la complessiva somma di euro 440.958,01 oltre ad interessi e spese come riportato al quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/07/2025 rep. 2332 **trascritto a Varese il 01/08/2025 ai nn. 15664/11513** promosso da [omissis] contro l'esecutata [omissis], sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la complessiva somma di euro 440.958,01 oltre ad interessi e spese come riportato al quadro D della nota.
Il pignoramento rep. 2332 risulta costituire la procedura esecutiva attualmente pendente.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 17/01/2026)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Milano la posizione debitoria per gli immobili 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.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 21/01/2026, come segue:

- non sono presenti pendenze relative all'anno in corso e quello precedente
- spese medie condominiali annue circa Euro 1.400,00
- millesimi appartamento di cui al sub. 512 – 65,11/1000 e autorimessa di cui al sub. 519 – 5,49/1000

All'ultima assemblea è stato deliberato quanto segue:

- Si richiederà preventivo per imbiancatura completa scale da analizzare nella



riunione del prossimo anno.

- Si richiederà preventivo per installazione telecamere zona rifiuti da analizzare nella riunione del prossimo anno.

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

(all. C: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile in quanto è presente un ascensore nel fabbricato condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente.

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 all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 17/01/2026 per nominativo e immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata s[omissis] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio [omissis] in data 28/12/2010 rep. 87235/18951, da [omissis], **trascritto a Varese in data 24/01/2011 ai nn. 1084/563.**

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Luino (VA), Sezione Censuaria di Luino, a parte dello stabile condominiale in premessa descritto denominato Condominio "Milano" con accesso da corso XXV Aprile n. 72, la porzione immobiliare costituito da:

- appartamento a piano secondo composto da ingresso – soggiorno – angolo cottura con terrazzo, disimpegno, bagno, due camere e due balconi;
- autorimessa a piano interrato,

il tutto attualmente identificato all'Agenzia del Territorio di Varese come segue:

Catasto dei fabbricati – Sez. LU - foglio 10 con le particelle n. 1548 (millecinquecentoquarantotto) Sub. 512 (cinquecentododici) Corso XXV Aprile n. 38, p.2, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 4, 4,5 Vani – R.C. euro 639,12;

n. 1548 (millecinquecentoquarantotto) Sub. 519 (cinquecentodiciannove) Corso XXV Aprile n. 38, p.S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 12, mq. 18 – R.C. euro



81,81;

fatta avvertenza che nei registri catastali l'ubicazione delle unità in oggetto risulta erroneamente indicata in Corso XXV Aprile 38, anziché 72, impegnandosi la società venditrice a presentare la relativa istanza di rettifica.

Per una migliore identificazione della porzione immobiliare qui compravenduta, i contraenti fanno espresso riferimento ai tipi planimetrici che, previa approvazione e sottoscrizione delle parti e di me notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

Prezzo Convenuto € 238.020,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI DELLO STABILE DI CUI LA STESSA FA PARTE AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGG. C.C., IN RAGIONE DI: - 65,11/1000 (SESSANTACINQUE VIRGOLA UNDICI MILLESIMI) PER L'APPARTAMENTO; - 5,49/1000 (CINQUE VIRGOLA QUARANTANOVE MILLESIMI) PER L'AUTORIMESSA SUB. 519; ENTI COMUNI MEGLIO DESCRITTI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI INFRA, IVI COMPRESA L'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO CENSITA AL CATASTO TERRENI CON LA PARTICELLA 1548 (MILLECINQUECENTOQUARANTOTTO) ENTE URBANO DI ETT. 0.12.05 (ARE DODICI CENTIARE CINQUE), FATTA AVVERTENZA CHE LA PREDETTA PARTICELLA COMPRENDE I GIARDINI ESCLUSIVI A PIANO TERRA EVIDENZIATI NELLE SCHEDE PLANIMETRICHE RELATIVE ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI. PATTI SPECIALI: LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO DI LEGGE, - LE NORME CONTENUTE NELLA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA TRA IL COMUNE DI LUINO E LA DANTE CAUSA DELLA SOCIETA' VENDITRICE CON ATTO A ROGITO [omissis] IN DATA 17 MARZO 2005 N.80860/14375 DI REP., ASSUMENDOSI ESPRESSAMENTE LA PARTE ACQUIRENTE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA PREDETTA CONVENZIONE; - IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI (TABELLA A PROPRIETA' - TABELLA C ASCENSORE - TABELLA D1 PULIZIE SCALE - D2 BOX E CANTINE) CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D" ALL'ATTO A ROGITO [omissis] IN DATA 9 OTTOBRE 2007 N. 84348/16858 DI REP., IMPEGNANDOSI PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AD OSSERVARLI E A FARLI OSSERVARE."

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

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Alla [omissis], sopra generalizzata, la piena proprietà dei beni in oggetto, già identificati al Catasto Fabbricati sez. LU fg. 10 part. 1548 sub. 1 e 2, sono pervenuti dai [omissis], per il diritto pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita in data 20/04/2005, a rogito Notaio [omissis] rep. 81030/14477, **trascritto a Varese il 17/05/2005 ai nn. 13563/7621.**

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Luino in data 17 gennaio 2026 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

L'atto di provenienza riporta:

- Piano di recupero di iniziativa privata denominato "ex Albergo Milano"



adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 02/08/2004, approvato dal Comune di Luino con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 14/12/2004, di cui alla Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Luino e [omissis] con atto a rogito notaio [omissis] in data 17/03/2005 rep. 80860/14375, trascritto a Varese il 13/04/2005 ai nn. 9663/5390.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- DIA presentata in data 21/03/2005 prot. n. 5020 (P.E. n. 8/2005) – richiesta di autorizzazione paesaggistica, demolizione fabbricata esistente e costruzione fabbricato di civile abitazione plurifamiliare;
- Rilascio autorizzazione paesaggistica n. 9/2005 del 31/05/2005;
- DIA presentata in data 14/06/2006 prot. 10400 (P.E. n. 41/06) variante in corso d'opera per il recupero del sottotetto ai fini abitativi e modifiche interne;
- Rilascio autorizzazione paesaggistica n. 33/2006 del 14/07/2005;
- Ultimazione lavori in data 03/10/2007 e richiesta del certificato di agibilità presentato in data 05/10/2007 con prot. n. 16299 del 06/10/2007.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, pratiche con tipi grafici allegati, Dia del 2007 con tipi grafici, richiesta del certificato di agibilità)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (13/10/2025) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti ai titoli edilizi di cui sopra a meno della rappresentazione grafica nel progetto comunale di un tavolato che racchiude l'angolo cucina. In realtà non è stato realizzato.

Per le soprannominate difformità bisogna presentare una CILA in sanatoria per opere interne: costo stesura e presentazione progetto da parte di un tecnico indicativamente € 600,00, sanzione € 1.000,00+eventuali diritti di segreteria.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al NCEU presentate a seguito dell'ultima DIA.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risultano azzonati in 'Piani attuativi realizzati o in corso di attuazione'.



Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale condominiale risalente al 2007.

Zona centrale della città, il fabbricato condominiale è posto su corso XXV Aprile 1945; quartiere residenziale e terziario urbano di Luino di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile/civile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico con la stazione nelle immediate vicinanze.

Il fabbricato condominiale, con accesso da corso XXV Aprile 1945 si compone di quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato.

L'unità abitativa in oggetto di tipo civile con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano 2° con duplice affaccio, a est sull'area comune interna e a sud sull'area comune interna che da sul corso XXV Aprile 1945.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da soggiorno/pranzo/cucina, disimpegno notte, servizio igienico (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca), cameretta, camera matrimoniale, ampio terrazzo porticato e due balconi.

Al piano seminterrato, con accesso dal vano scala comune con ascensore, si trova il box auto, con pavimenti in piastrelle di ceramica, portone basculante, dotato di luce interna.

H. interna abitazione mt. 2,70 circa, con porzioni leggermente ribassate. H. interna box auto mt. 2,40 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di design e 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.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati. Porzioni ribassate con controsoffitti rasati, tinteggiati, con
<i>Pareti (interne):</i>	inserimento di faretti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	intonacate a gesso e tinteggiate Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno e angolo cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica, con zoccolini laccati bianchi Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri; condizioni: buone protezione: tapparelle condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente ed a scorrere interno muro laccate lucide bianche con stipiti bianchi. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas sul balcone sul retro Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi a piastra dotati di termovalvole condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	/
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	videocitofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco + tinteggiatura condizioni: buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Intonaco + tinteggiatura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente/parte fissa in metallo con specchiature in vetro condizioni: buone
<i>Portineria</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>buono/ottimo</u>
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	<u>buono</u>



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	84,10	100%	84,10
Terrazzo coperto	sup lorda di pavimento	34,80	40%	13,92
Balconi	sup lorda di pavimento	9,00	30%	2,70
Box auto	sup lorda di pavimento	20,00	50%	10,00
TOTALE		147,90		110,72 Arrotondata 111,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, 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 – 2024 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2025

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 venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6]	111,00	€ 2.200,00	€ 244.200,00
TOTALE	111,00	€ 2.200,00	€ 244.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 244.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 244.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 244.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e autorimessa	111,00	€ 244.200,00	€ 244.200,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 12.210,00
Riduzione del <u>0%</u> 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:	-€ 1.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00
nessuna pendenza	€ 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: € 230.390,00
Arrot. € 230.500,00

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 sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 184.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 230.500,00

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
 Varese, 24/02/2026

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A**

- Allegato B**

- Allegato C**

Invio perizia alle parti

