

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **216/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**Abitazione in Caravate (VA) 21032 – via XX Settembre n. 72**

**Esperto alla stima:** Arch. Miriam Grizzetti  
**Email:** miriam.grizzetti@inwind.it  
**Pec:** miriam.grizzetti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] e box di pertinenza [C6]

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 5565, sub 8 e 12

### 2. Possesso

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato solo dall'esecutato [REDACTED]

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

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via XX Settembre, 72 – Caravate (VA) - 21032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Caravate****Lotto 001**

Via XX Settembre n. 72 – Caravate (VA) - 21032

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 appartamento al primo piano all'interno di un complesso residenziale composto da tre edifici ciascuno di due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e di un box in corpo distaccato siti in via XX Settembre n. 72 in zona semi-centrale di Caravate.

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A/2] e box di pertinenza [C/6] siti in via XX Settembre n. 72 – Caravate - 21032**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano primo di uno dei tre corpi di fabbrica che compongono il complesso residenziale, mentre l'autorimessa di pertinenza, posta al piano seminterrato, è collocata in corpo di fabbrica separato.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è funzionalmente suddiviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno è composta da un soggiorno con cucina a vista, dal quale si accede direttamente a un balcone. La zona notte, accessibile tramite disimpegno, comprende una camera da letto matrimoniale, una camera singola e un servizio igienico. Dalla camera singola è inoltre possibile accedere al medesimo balcone a servizio della zona giorno.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED]

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

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

[REDACTED] nata a [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Descrizione:**

### **Comune di Caravate (VA)**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 5 Mapp. 5565 sub 8 - Cat A/2**, - classe 8, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq - rendita € 555,19 – Via XX Settembre n. 72 - piano: T-1.

**Box di pertinenza: Fg. 5 Mapp. 5565 sub 12 - Cat C/6**, - classe 9, consistenza 15 mq – sup. catastale totale 18 mq, rendita € 36,41 – Via XX Settembre n. 72 - piano: S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2015 Pratica n. VA0017481 in atti dal 20/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13252,1/2015)
- Costituzione del 27/06/2005 Pratica n. VA0151274 in atti dal 27/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2379.1/2005)

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

Piano primo: prospetto su lato nord; scala comune sub. 2; prospetto sui lati sud e ovest.

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Coerenze del box seminterrato da nord come da scheda:**

Accesso comune sub. 1; altra proprietà sub. 11; terrapieno; altra proprietà sub. 13.

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (21.01.2026) l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.06.2005 presentata per l'accatastamento dell'immobile.

*(All. C: ultime schede catastali in atti al NCEU del 27.06.2005 estratte dalla scrivente in data 21.12.2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 21.12.2025, estratto di mappa ed elaborato planimetrico)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Zona semi-centrale della città di recente trasformazione: l'area precedentemente libera da costruzioni è stata interessata dalla nuova edificazione di n. 3 fabbricati ad uso residenziale, collegati tra loro, con Permesso di Costruire n. 10/2004 del 07.09.2004 prot. n. 5069 e successive varianti. L'area si colloca in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di tipologia unifamiliare e piccoli complessi abitativi, con presenza di spazi verdi e viabilità locale a traffico limitato. Rispetto al centro del paese, l'immobile risulta facilmente accessibile e ben collegato ai principali servizi (attività commerciali, scuole, servizi pubblici), pur mantenendo una posizione defilata che garantisce un buon livello di tranquillità e ridotto impatto del traffico veicolare.

La via XX Settembre rappresenta una strada di collegamento locale che



consente un agevole accesso alle principali direttrici viarie del territorio comunale e sovracomunale.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Zona ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee automobilistiche extraurbane di superficie (autobus) che garantiscono il collegamento con i principali centri limitrofi, tra cui Laveno Mombello (nodo lacuale e ferroviario), Cittiglio (presenza di servizi e stazione ferroviaria) e Varese.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi alla persona tra cui esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali, presenza di strutture scolastiche per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado, aree verdi e spazi pubblici attrezzati.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 21 gennaio 2026 alle ore 15.15 unitamente al Custode Giudiziario Sig. Thomas Marocco.

Alla data del sopralluogo, alla presenza di uno degli esecutati ovvero il sig. ██████████, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato solo dall'esecutato ██████████, come dallo stesso dichiarato alla scrivente.

*(All. A: Verbale di sopralluogo)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, 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 18.03.2026 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:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1 in data** [REDACTED] atto del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]" con sede a [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
 Importo capitale [REDACTED]  
 Importo complessivo [REDACTED]  
 Tasso interesse annuo [REDACTED]  
 Durata anni [REDACTED]
- ✓ **Ipoteca in Rinnovazione** – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1** [REDACTED] [REDACTED]  
 L'ipoteca [REDACTED] era a favore di [REDACTED] [REDACTED] Il nuovo creditore è [REDACTED] [REDACTED]

### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] [REDACTED] promosso da "[REDACTED]" con sede a [REDACTED] [REDACTED] contro gli esecutati sigg. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.  
 Pignoramento eseguito per la somma di euro [REDACTED]

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

(All. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 18.03.2026)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### Spese scadute:

Dalla documentazione acquisita presso l'amministrazione condominiale, risulta la sussistenza di **oneri condominiali insoluti** a carico degli esecutati, riferiti alle gestioni pregresse fino al 2025 pari a **€ 1.066,81**. Inoltre emerge la sussistenza di una posizione debitoria del Condominio [REDACTED] nei confronti del gestore del servizio idrico per un importo pari a **€ 5138,00** da suddividere in 12 rate mensili (le prime due rate dovrebbero essere state versate) e in ultimo **€ 1.557,00** riferiti ai



consumi nel periodo dal 17/10/2025 al 28/02/2026 da versare in tre rate da € 518,95. Tali spese saranno da suddividere tra i condomini sulla base dei consumi rilevati dai singoli contatori.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, al momento del sopralluogo, è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica,

**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.

Al 21.01.2026 non risultano essere stati deliberati interventi di manutenzione.

*(All. D: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevute, ultima bolletta consumo idrico )*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, 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 21.12.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno in atto in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] da Sig. [REDACTED] unico titolare della [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Varese 1 in data [REDACTED] [REDACTED]

*(All. B: nota di trascrizione reperita dalla scrivente mediante ispezione Agenzia Territorio Varese 1 servizio di consultazione telematica alla data 18.03.2026)*



**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- E [REDACTED] con sede a [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà **fino al 23.03.2006**  
derivante da accatastamento del 27.06.2005 Pratica n.  
VA0151274 in atti dal 27.06.2005 COSTITUZIONE (n. 2379.1/2005)

✓ Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caravate in data 02.02.2026 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il Complesso di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato come segue:

- Permesso di Costruire N. 10/2004 prot. n. 5069 rilasciato in data 07.09.2004 per intervento di "nuova costruzione di fabbricato trifamiliare";
- DIA n. 2/2005 del 11.01.2005 prot. n. 142 per "variante al PdC per recupero di sottotetti a fini abitativi";
- DIA n. 18/2005 del 15.04.2005 prot. n. 2411 per "modifica accesso via XX settembre e recinzioni";
- DIA n. 32/2005 del 14.07.2005 prot. n. 4715 per "variante al PdC";
- Richiesta di agibilità del 29/09/2006 prot. n. 5769

*(All. E: istanza accesso atti edilizi, DIA finale n. 32/2005 con piante immobile, prospetti e sezioni e richiesta di agibilità)*

**7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (21.01.2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.06.2005 presentata per l'accatastamento dell'immobile.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Caravate, risultano inseriti nel Tessuto Urbanizzato a media densità – Il Lotto nel quale è inserito l'immobile ha già usufruito dell'intera capacità edificatoria a disposizione. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



### Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto al piano primo all'interno di un complesso residenziale denominato "Condominio [REDACTED]" sito in via XX Settembre n. 72 nel Comune di Caravate (VA). Il complesso è composto da tre corpi di fabbrica tra loro collegati, ciascuno sviluppato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), oltre a un corpo distaccato destinato ad autorimesse. L'accesso al complesso avviene esclusivamente da via XX Settembre, attraverso un'area comune nella quale sono ubicati i box auto seminterrati. Da tale area, tramite scala esterna scoperta, si raggiunge la zona di accesso comune ai vari subalterni e, successivamente, lo spazio distributivo comune ai sub. 5, 6, 8 e 9. L'unità presenta finiture di discreta qualità e impianti funzionanti; si sviluppa interamente su un unico livello (piano primo) ed è libera su tre lati (nord, ovest e sud), mentre sul quarto lato è parzialmente in aderenza con il vano scala comune. L'appartamento è caratterizzato da copertura mansardata con struttura in legno a vista ed è dotato di due ampi abbaini, rispettivamente a servizio del soggiorno e della camera matrimoniale. Tutti i locali risultano adeguatamente illuminati e aerati mediante aperture sui muri perimetrali, senza ricorso a lucernari. Dal punto di vista distributivo, l'unità è composta da soggiorno dotato di portafinestra, cucina e zona pranzo a vista sul soggiorno anch'esse servite da portafinestra con accesso al balcone posto sul lato ovest, disimpegno, bagno finestrato e due camere da letto, entrambe dotate di portafinestra; dalla camera singola si accede al medesimo balcone sul lato ovest.

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente, l'unità immobiliare, a seguito di esame visivo sommario, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda le parti esterne, l'edificio evidenzia la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare con riferimento alla riverniciatura delle gronde in legno. Sono stati inoltre riscontrati fenomeni di infiltrazione d'acqua all'interno del box, presumibilmente riconducibili a una non corretta esecuzione del sistema di impermeabilizzazione della copertura. Tale criticità risulta diffusa e presente anche negli altri box del complesso. Al momento del sopralluogo, il citofono esterno e il sistema di apertura elettrica della porta di accesso al vano scala comune risultavano non funzionanti.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitti in legno a vista Ottime condizioni
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate a civile e tinteggiate Ottime condizioni
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica, sino ad H. 2,00 mt. circa Ubicazione: bagno condizione: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: pavimento in ceramica in colore rosa e zoccolini in legno Condizioni: ottime
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con doppi vetri; condizioni: discrete protezione: persiane in legno; condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente opache tinta chiara con stipiti opachi stessa tinta; condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: allegate alla richiesta di agibilità
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: allegate alla richiesta di agibilità
<i>VMC (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia istantanea a gas di tipo tradizionale Certificazioni: allegate alla richiesta di agibilità
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas di tipo tradizionale e radiatori in acciaio condizioni: buone Certificazioni: allegate alla richiesta di agibilità
<i>Allarme: (impianto)</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Presente - autonomo
<i>Citofono (impianto):</i>	Centralizzato
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	Autonomo – n. 1 Split nella zona giorno Certificazioni: non rinvenute
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Nessun rivestimento – Finitura con intonaco a civile tinteggiato a due colori tinta rosa condizioni: buone



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dagli elaborati di progetto recuperati in Comune 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 (P1)	Sup. lorda di pavimento	77,00	100%	77,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,00	30%	1,80
Box	sup lorda di pavimento	18,00	25%	4,50
<b>TOTALE</b>		<b>101,00</b>		<b>83,30</b> <b>Arrotondata 83,00</b>

\*\*\*\*\*

**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.

Il mercato conferma il suo momento positivo. Il ribasso dei tassi e l'aumento dei canoni di locazione stimolano le compravendite. In base ai dati diramati dall'Agenzia delle Entrate sui primi nove mesi del 2025, a livello nazionale si riscontra una crescita dei volumi di compravendita, con un aumento del 9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Continua la crescita del mercato immobiliare italiano, che lancia segnali positivi pur in un contesto geopolitico incerto, complice il ribasso dei tassi di interesse che ha ridato slancio alla domanda, come testimonia anche il fatto che nel terzo trimestre del 2025 sono aumentate le compravendite finanziate con mutuo. Anche la crescita dei canoni di locazione in questi ultimi anni ha dato una spinta all'acquisto della casa. Vi è ancora una carenza di offerta sul mercato, soprattutto di immobili di qualità e un leggero ridimensionamento degli acquisti per investimento. La possibilità di accedere a mutui green alimenta



ancora l'attenzione verso la certificazione energetica dell'immobile, ma il prezzo, a volte troppo elevato, sposta l'interesse dalle nuove costruzioni verso l'acquisto di immobili usati, ma in buono stato. La domanda immobiliare si concentra maggiormente sul trilocale, che quindi si conferma la tipologia più ricercata, seguita dal bilocale, infine dal quattro locali.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Il valore del bene come appresso definito, può essere considerato 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 sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2025
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° 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 (rilevazione di esiti da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura del box), tenuto conto anche dell'assenza di garanzia ed esprimendo la propria riserva in riferimento ad eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, 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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile e pertinenze [A2]	83,00	€ 1.000,00	€ 83.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>83,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 83.000,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.000,00
Valore corpo	€ 83.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.000,00

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 e pertinenze	83,00	€ 83.000,00	<b>€ 83.000,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto alla presenza di vizi e difetti costruttivi riscontrati nel box in quanto la sistemazione, secondo il regolamento condominiale, sarà a carico del proprietario.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per la presenza di vizi e difetti costruttivi:	- € 4.150,00
Pendenze Condominiali:	- € 1.066,81

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 € 77.783,19  
**Arrot. 77.800,00**

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 62.240,00

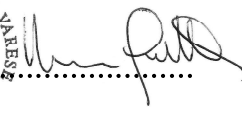
**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 77.800,00**

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  
Bisuschio, 24 marzo 2026

l'Esperto nominato

ORDINE ARCHITETTI VARESI  
Dott. Arch.  
MIRIAM  
GRIZZETTI  
NR 1836



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A**  
.....
- Allegato B**  
.....
- Allegato C**  
.....
- Allegato D**  
.....
- Allegato E**  
.....
- Documentazione fotografica**  
.....

Invio perizia alle parti

