

# TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 16 aprile 2026

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 208/2025

**UNICREDIT SPA con DOVALUE SPA**  
*CREDITORE PROCEDENTE*

con l'Avv. Elisabetta TOSI

**CONTRO**



*DEBITORE ESECUTATO*

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo  
e-mail: [davanzo@s-mad.it](mailto:davanzo@s-mad.it)  
PEC: [domenico.davanzo@geopec.it](mailto:domenico.davanzo@geopec.it)

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 5, mappale 3356, sub. 19

## 2. Possesso

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** Unicredit Spa

**Creditori Iscritti:** nessuno

## 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Sciesa n. 12 – Vedano Olona - 21040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**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.

**1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.**

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale (corpo A), oltre alle parti comuni.

A parere dello scrivente, in considerazione del fatto che trattasi di unica unità immobiliare, non comodamente divisibile, non è possibile una suddivisione del bene pignorato in lotti.

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita in Vedano Olona via Sciesa n. 12

Unità immobiliare posta al piano secondo.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato da cinque locali, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un portico, oltre alle parti comuni.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Unicredit Spa

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Vedano Olona

Abitazione di tipo popolare: fg. 5 mapp. 3356 sub. 19 - categoria A/4, classe 8, vani 5,5, sup. catastale 104 mq, sup. escluse aree scoperte 100 mq - rendita € 224,40 – via Sciesa n. 12 piano 2

Dati derivanti da:

- \_ variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- \_ variazione del 16/01/2015 pratica n. VA0007399 in atti dal 16/01/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3985.1/2015);
- \_ variazione del 25/08/2009 pratica n. VA0263602 in atti dal 25/08/2009 bonifica identificativo catastale (n. 41104.1/2009);
- \_ variazione del 21/06/2005 pratica n. VA0146236 in atti dal 21/06/2005 variazione di classamento (n. 14078.1/2005);
- \_ variazione del 21/06/2004 pratica n. VA0240566 in atti dal 21/06/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 74270.1/2004);
- \_ variazione del 19/12/2003 pratica n. VA0428342 in atti dal 19/12/2003 divisione (n. 48282.1/2003);
- \_ variazione del 06/12/2003 pratica n. VA0413358 in atti dal 06/12/2003 variazione di classamento (n. 46025.1/2003);
- \_ variazione del 06/12/2002 pratica n. 370296 in atti dal 06/12/2002 migliore identificazione grafica (n. 19059.1/2002);
- \_ variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Coerenze:

da nord in senso orario: via Sciesa, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare.

## **2 – Descrizione sommaria.**

### Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Vedano Olona in via Sciesa n. 12.

Vedano Olona è un comune in provincia di Varese di circa 7.400 abitanti, che sorge su una terrazza posta sulla sponda sinistra del fiume Olona; si trova a circa 40 km a nord-ovest di Milano e a circa 6-7 km a sud-est di Varese.

Confina con i comuni di Malnate, Lozza, Venegono Superiore, Castiglione Olona e Binago, inserendosi nel contesto territoriale della Valle Olona e del parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

A modesta distanza sono presenti i valichi doganali che immettono nella Confederazione Elvetica.

### Principali collegamenti pubblici:

L'ingresso autostradale più vicino è quello di Azzate che immette sulla A8 Autostrada dei Laghi che dista circa 8 km. Il comune è dotato di una propria stazione ferroviaria, sulla linea Laveno Mombello-Milano. L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa posto a circa 35 km e raggiungibile in mezz'ora.

### Servizi offerti dalla zona:

Il comune di Vedano Olona risulta dotato di un livello di servizi primari complessivamente buono, comprendente offerta scolastica fino alla scuola secondaria di primo grado, presenza di servizi socio-assistenziali e sanitari di base, disponibilità di strutture culturali e sportive, alcune attività commerciali e direzionali (banche, negozi al dettaglio, poste). Per ogni ulteriore necessità ci si può recare nei comuni limitrofi.

La posizione geografica favorisce fenomeni di pendolarismo verso Varese e verso la Svizzera, incidendo positivamente sulla domanda abitativa.

### **3 – Stato di possesso.**

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 12 gennaio 2026 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, con accesso forzoso, in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato M).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera; pertanto il bene oggetto di pignoramento può considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

### **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'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

#### **4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

#### **4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni ipotecarie:
  - ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 4046 del 23/07/2004 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in data 14/07/2004, rep. 149100/15091 a rogito Notaio Dott. Bruno Volpe,

iscritta a Varese in data 01/07/2024 ai n. 12954/1981, a favore di "Unicredit Banca per la Casa S.p.a." e contro "████████████████████", gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Importo capitale € 90.000,00

Importo complessivo € 180.000,00

Al quadro D della nota è precisato quanto segue: "formalità, originariamente a favore Unicredit Banca per la Casa S.P.A. codice fiscale 13263030150. Fusione per incorporazione in Unicredit, società per azioni con sede legale in Roma, via A. Specchi n.16 e direzione generale in Milano, piazza Cordusio, iscrizione al registro delle imprese di Roma e CF 00348170101, capitale sociale 9.648.790.961,50 i.v., capogruppo del gruppo bancario Unicredit - albo dei gruppi bancari cod.2008.1 - cod. abi 2008.1, con atto notaio Dr. Andrea Ganelli di Torino in data 19/10/2010, rep.19430/12764 registrato a Torino 1 il 19/10/2010 n. 6755 serie 1 T. Si segnala che con delibera assembleare del 04/12/2017 si è approvato trasferimento della sede legale di Unicredit S.P.A. da Roma a Milano, in data 12 dicembre 2017 è stata iscritta presso il competente registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi. Pertanto, ad ogni effetto di legge, da tale data, la sede legale e la direzione generale della società è la seguente: Milano, in piazza Gae Aulenti n. 3 Tower A. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 23/07/2004 ai nn. 4046/18833, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r.n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito al presente rinnovo."

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 20/10/2025 rep. 3238 dell'UNEP c/o Tribunale di Varese, trascritto a Varese in data 19/11/2025 ai n. 22609/16645 a favore di "Unicredit Spa" e contro

“**[REDACTED]**” per quota di 1/1 del bene oggetto della presente.

Al quadro D della nota è precisato quanto segue: “Unicredit SPA con sede in cap 20154 Milano, piazza Gae Aulenti n. 3 - Tower A, codice fiscale e p.iva n. 00348170101, per essa, quale mandataria con rappresentanza per la gestione del credito, Dovalue SPA, con sede legale in Verona, viale Dell'Agricoltura n. 7, c.f. 00390840239, p. iva 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Elisabetta Tosi (codice fiscale TSO LBT 68A55 B300U) del foro di Pisa, con studio in San Miniato (PI), via Tosco Romagnola Est n. 1047, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovanna Rateni in Varese via Speroni n. 14 (comunicazioni di cancelleria all'indirizzo di posta certificata: elisabetta.tosi@pecordineavvocatipisa.it). Si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.”

#### **4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.**

In data 23 dicembre 2025, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico del Sig. **[REDACTED]**; la verifica ha dato esito negativo.

#### **5 – Altre informazioni per l'acquirente.**

##### Spese condominiali

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestato di Prestazione Energetica:

E' stata effettuata la ricerca degli identificativi dell'unità immobiliare in oggetto presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**6 – Provenienza.**

Il bene pignorato è pervenuto in capo al soggetto debitore, per la piena proprietà, come di seguito specificato:

- in virtù di compravendita per atto a rogito Dott. Bruno Volpe, Notaio in Varese, in data 14/07/2004 rep. 149099/15090, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 23/07/2004 ai n. 18832/11631, la quota di piena proprietà del bene oggetto della presente passa dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

**7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.**

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Veduggio Olona, si evince che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 (indicativamente edificio anni primi '900).

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 79/2003 prot. 11191 presentata in data 26/07/2003 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 5036 presentata in data 25/03/2004 per variante alla DIA 79/2003.

A seguito delle pratiche edilizie sopra citate in data 20/09/2004 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 13/04.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente è **urbanisticamente conforme** a quanto depositato presso il Comune di Vedano Olona.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Vedano Olona, il mappale su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente rientra nell'ambito "tessuto urbano residenziale di rispetto morfologico" e non è soggetto a vincoli (vedasi allegato F).

Conformità catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente è **catastalmente conforme** a quanto presente in banca dati catastale, nonostante sia erroneamente segnata una porta tra il bagno e lo studio.

Tale difformità non incide sulla consistenza, sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare (sostanzialmente non incide sulla determinazione della rendita catastale), pertanto ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 02 del 09/07/2010, non c'è l'obbligo della dichiarazione di variazione.

Regolarizzazione urbanistica: non necessaria

Regolarizzazione catastale: non necessaria

**8 – Descrizione.**

**(abitazione di cui al corpo "A" identificata dal mappale 3356 sub. 19).**

Oggetto della presente è un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato del tipo a corte edificato nella parte storica del comune, risalente ai primi decenni del '900 con annesse parti comuni.

Il bene è posto in una zona nei pressi del centro del comune di Vedano Olona, più precisamente in via Sciesa n. 12; il fabbricato è dotato di cortile interno comune.

L'edificio è raggiungibile passando dall'androne comune posto sulla via Sciesa che conduce al cortile interno comune.

Il fabbricato, nel suo insieme, è disposto su tre livelli fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano secondo del fabbricato ed ha duplice affaccio (a nord ed a sud); il piano secondo è raggiungibile mediante la scala interna comune che dal piano terra conduce ai vari piani del fabbricato.

La manutenzione dell'edificio è scarsa in ragione dell'epoca di costruzione e dell'intorno apparentemente meglio custodito.

L'unità immobiliare è risultata composta, al momento del sopralluogo, da cinque locali, un disimpegno, un bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca e lavatrice), un ripostiglio ed un portico, oltre alle parti comuni.

Il piano secondo ha altezza pari a m 2,80.

#### Caratteristiche descrittive (corpo A-abitazione):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; l'edificio necessita di interventi di manutenzione almeno ordinaria.

Plafoni:	intonacati e tinteggiati
Pareti interne:	intonacate e tinteggiate
Rivestimento:	nel bagno rivestimento in piastrelle di ceramica, sino a circa h 2,20 m (condizioni discrete); nella parete attrezzata della cucina rivestimento in piastrelle (condizioni discrete)
Pavimentaz. interna:	piastrelle in monocottura (condizioni discrete)
Infissi esterni:	serramenti a battente in legno (condizioni mediocri) dotati in parte di persiane (quelli che affacciano sulla pubblica via)
Porte ingresso:	portoncino in legno del tipo non blindato (condizioni mediocri)
Porte interne:	porte in legno (condizioni mediocri)
Impianto elettrico:	sottotraccia; a semplice vista "a norma", si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	sottotraccia; alimenta lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice; certificazioni non rinvenute

Impianto climatizzaz.: non presente  
 Acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina;  
 certificazioni non rinvenute  
 Impianto termico: autonomo con caldaia a gas; certificazioni non rinvenute  
 Impianto allarme: non presente  
 TV: autonomo  
 Citofono: non presente (solo campanello)  
 Rivestimento facciata: intonaco (condizioni mediocri)  
 Atrio e parti comuni: scala con struttura in cemento, pedate in lastre di pietra  
 Portineria: non presente  
 Ascensore: non presente  
 Stato di conservazione  
 interna del bene: appena sufficiente  
 Stato di conservazione  
 e manutenzione parti  
 comuni: mediocre

Calcolo della consistenza (corpo A):

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare posta al piano secondo, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 99,15 residenziali e a mq 12,30 a portico.

superficie locali principali (unità abitativa)	mq 99,15 x 1,00= mq 99,15
portico comunicante	mq 12,30 x 0,30= mq 3,69
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>= mq 102,84</b>

**9 – Valutazione complessiva del lotto.**

**9.1 – Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

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.

### **9.2 – Fonti di informazione:**

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Veduggio Olona) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua

vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

### **9.3 – Valutazione corpi:**

#### **corpo: A**

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende “tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche “A” e “B””;
- per immobili ristrutturati intende “gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione”;
- per immobili abitabili in buono stato intende “immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;
- per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare abitativa di cui trattasi nella "categoria" abitabile in buono stato.

Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità abitativa, in Vedano Olona, pari a quello minimo censito per gli immobili abitabili in buono stato che indico in €/mq 750,00.

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – UNITA' ABITATIVA** (mapp. 3356 sub. 19)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
Abitazione di tipo popolare [A4]	102,84	€ 750,00	€ 77.130,00	1/1	€ 77.130,00
<b>TOTALE</b>	<b>102,84</b>		€ 77.130,00		€ 77.130,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota pignorata</i>
A	Abitazione	€ 77.130,00	€ 77.130,00
<b>TOTALE</b>		€ 77.130,00	€ 77.130,00

**9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima**

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera; pertanto non ritengo di dover attribuire all'unità immobiliare altre riduzioni di valore.

- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- Le unità immobiliari oggetto della presente non necessitano di regolarizzazione urbanistica e catastale.

#### **9.5 – Prezzo base d’asta del lotto:**

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato dell'unico corpo A (abitazione) sopra descritto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € 73.300,00, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	77.130,00
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	3.856,50
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	0,00
- arrotondamenti	+ €	26,50

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato del bene, riferito all'unico lotto oggetto di stima costituito dal corpo A, il seguente importo economico:

**€ 73.300,00** (euro settantatremilatrecento/00)

#### **Conclusioni.**

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente mediante invio P.E.C. al legale e al debitore esecutato mediante raccomandata.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede  
Il tecnico estimatore  
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visura catastale;
- b** – scheda Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Veduggio;
- f** – estratto P.G.T.;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio e di provenienza rep. 149099/15090 del 14/07/2004 Notaio Dott. Bruno Volpe;
- l** – certificati debitore;
- m** – verbale di sopralluogo;
- n** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente (tramite P.E.C.) e al debitore esecutato (tramite raccomandata) di copia della perizia.