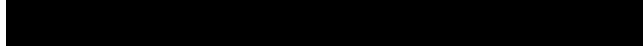


Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 85/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Jessica Pintauro**

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione in Besozzo (VA)

Esperto alla stima: arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/4]

Dati Catastali: Comune di Besozzo (VA)

Sezione BE Foglio 6 Particella 79 Subalterno 25

Comune di Besozzo (VA)

Foglio 9 particella 3841 ENTE URBANO

2. Possesso

Bene: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritto non intervenuto: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Adamoli Domenico al civico 14– Besozzo (VA) - 21023

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Besozzo (VA)
Lotto unico
Via Adamoli Domenico al civico 14

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in una corte antica composto da due piani, un piano primo ed un piano sottotetto; per complessive e camere, un disimpegno, un bagno, una cucina e un soggiorno, distribuito in modo funzionale, con accesso da ballatoio esterno, il piano sottotetto, al quale si accede attraverso una scala dall'interno, è formato da un unico ambiente; oltre quota di comproprietà sul cortile che risulta intercluso non avendo l'accesso alla pubblica via.

Identificativo corpo: A.

Abitazione in appartamento [A/4] sita in Via Adamoli Domenico al civico 14, in **Besozzo (VA)**.

L'appartamento è disposto su un unico livello al piano terra, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di buon livello;

l'appartamento è composto da due camere da letto, un bagno, un soggiorno, una cucina e un disimpegno, al piano primo e al piano superiore sottotetto cui accede da una scala interna c'è un unico ambiente.

Il tutto in condizioni manutentive buone.

Allo stato del sopralluogo, gli interni si presentano qualitativamente in stato di manutenzione buono, con una distribuzione funzionale ed efficiente, all'esterno l'immobile è completo di intonaci in buone condizioni e gli infissi sono in buone condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria fatti salvi alcuni rilievi di cui si parlerà nel seguito.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nata in [REDACTED]
- **Diritto di:** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di "[REDACTED] - [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- **Diritto di:** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di "[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Descrizione:

Comune di Besozzo (VA), Via Adamoli Domenico al civico 14 Piano 1

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Sezione BE Foglio 6 Particella 79 Subalterno 25 – Categoria

A/4, Classe 7, Consistenza 6,5 vani - superficie: Totale: 149 m²

Totale escluse aree scoperte: 149 m² Rendita: Euro 265,20

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2024 Pratica n. VA0200062 in atti dal 03/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 200062.1/2024)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2021 Pratica n. VA0014736 in atti dal 22/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6235.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n. VA0030049 in atti dal 20/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 12819.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2005 Pratica n. VA0194526 in atti dal 25/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21736.1/2005)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/08/2004 Pratica n. VA0297146 in atti dal 25/08/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 77566.1/2004).

Comune di Besozzo (VA), Via Adamoli Domenico al civico 14 Piano 1

Ente urbano:

Catasto Terreni Foglio **9** Particella **3841** - superficie: Totale: 180 m²

Mappali Fabbricati Correlati Besozzo (VA) – Sez Urb BE - Foglio 6 - Particella 79.

Coerenze dell'abitazione: a nord proprietà di ragioni estranee - ad est proprietà di terzi – a sud cortile comune – ad ovest altra proprietà di terzi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (29/09/2025) l'immobile in oggetto, A/4, è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0297146 in data 25/08/2004.

(All. B1-B8: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 02/07/2025; visure catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale di Besozzo (VA); zona centrale di buona appetibilità, caratterizzata

da architettura residenziale storica caratteristica lombarda, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello buono, dotata di servizi essenziali.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio pubblico esterno poco distante. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento con il sistema di trasporto pubblico locale nelle vicinanze con la linea Autolinee Varesine V128.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, uffici pubblici, attività commerciali, scuole.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il secondo sopralluogo in data 29 settembre 2025 a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, rilievi a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "F".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

(all. F: 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 20/11/2025 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:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

All'immobile spetta e compete una "quota di comproprietà sul cortile censito al catasto Terreni di Besozzo comune al foglio 9 mappale 3841 di are 01,80, ente urbano senza reddito, il medesimo cortile risulta intercluso non avendo l'accesso alla pubblica via" tuttavia l'accesso all'immobile è comunque garantito.

Trattasi di bene culturale soggetto alla prelazione in favore dello Stato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, pertanto la vendita del bene può

essere sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione, si deve procedere alla comunicazione/denuncia di cui all'**art.59** del citato decreto al Ministero dei Beni Culturali.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** - derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Varese in data 13/06/2006 ai nn. 14022/2948**, atto del 16/06/2006 rep. 1217/2006 emessa dal TRIBUNALE DI CUNEO su richiesta [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Importo capitale € 6.029,92

Importo complessivo € 16.000,00

Tasso interesse annuo 15%

Durata anni -

Importi variabili: -

Somma iscritta da aumentare automaticamente -

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

- ✓ **Ipoteca Volontaria:** - derivante da Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario **Iscritta a Varese in data 06/08/2024 ai nn. 16201/2523**, atto del 30/09/2024 rep. 102262 a rogito [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED] per diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione legale

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione legale

Importo capitale € 115.000,00

Importo complessivo € 172.500,00

Tasso interesse annuo 3,56%

Durata 25 anni.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/04/2025 Numero di **repertorio 1158** trascritto a Varese il **24/04/2025 ai nn. 7945/5911** da [REDACTED] per

████████████████████ a favore di "████████████████████"
████████████████████ con sede in ██████████████████████
████████████████████ gravante sulla piena proprietà
dell'unità oggetto della presente relazione di stima e
correttamente identificato a carico degli esecutati:

████████████████████
████████████████████ per diritto di: Proprietà' 1/2 in regime di
comunione legale e ██████████████████████
████████████████████ per il diritto di:
Proprietà' 1/2 in regime di comunione legale, correttamente
identificati.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. da C1 a C7: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

~~La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio ...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.~~

Non è stato costituito un condominio.

~~{all. da.....: documentazione spese condominio, regolamento di condominio}~~

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per la "quota di comproprietà sul cortile comune, il medesimo cortile risulta intercluso non avendo l'accesso alla pubblica via" tuttavia l'accesso all'immobile è comunque garantito.

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 allegati per nominativi ed immobile con estrazione di note, e Rilascio di Copia Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali del 02/07/2025,

si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione legale, con Atto del **19/07/2004** Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede in [REDACTED] Repertorio n. 101665 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11827.1/2004 Reparto PI di VARESE in atti dal 01/11/2004 (all. D1: Atto di provenienza, reperito dall'Esperto presso la Conservatoria dei RRII di Varese)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione legale, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto con Atto Pubblico ufficiale del **19/07/2004** del notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] Repertorio n. 101665 da [REDACTED] [REDACTED] e proprietaria fino al 10/07/2004.
- A [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1 è derivato dal 09/05/2003 da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/05/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 1119 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 11639.1/2003 Reparto PI di VARESE - Pratica n. 282671 in atti dal 28/08/2003.

(all. D1: atto di provenienza reperito dall'Esperto presso la conservatoria dei RII)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Besozzo in data 14 ottobre 2025, integrata in data 22 ottobre 2025, ed è pervenuta risposta dagli Uffici medesimi del Comune in data 11 novembre 2025 a seguito di accesso negli Uffici.

Dagli Uffici comunali sono state messe a disposizione e trasmesse le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 35/1978
- pratica edilizia n. 40/1977
- pratica edilizia n. 227/976

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, ante settembre 1967.
(Allegata copia Pratiche Edilizie da E1 a E14 messe a disposizione e trasmesse dal Comune di Besozzo).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (29/09/2025 ore 16.15) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con prot. N. VA0297146 del 25/08/2004 per l'appartamento.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, ricadono nella **TUC tessuto urbano consolidato – tessuto urbano dei centri storici e nuclei di matrice storica** (all. H inquadramento urbanistico), fatto salvo una lettura puntuale delle fonti citate nell'allegato (da: *DdP-17a---Ambiti-di-Trasformazione,-indirizzi-general-di-pianificazione-urbana-e-fattibilità-geologica.pdf* - [2021 Variante generale al P.G.T. | Comune di Besozzo](#)).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un appartamento inserito in un complesso edilizio antico di tipo lombardo, composto al piano primo da una cucina, un corridoio, un soggiorno, un bagno e due camere oltre al piano superiore sottotetto non abitabile, ma raggiungibile da una scala interna all'appartamento;

oltre alla proporzionale quota di com-proprietà sul mappale Ente Urbano costituente core comune intercluso ma accessibile e transitabile comodamente.

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono stati ristrutturati e si presentano in condizioni buone salvo qualche presenza di muffe diffuse causate, probabilmente dalla chiusura dell'immobile e da qualche perdita del tetto dovuta a tegole spostate, facilmente risanabili; comunque necessita di manutenzione finalizzata al risanamento igienico sanitario delle pareti orizzontali in modo puntuale soprattutto nella parte inferiore dei solai.

Al momento dell'accesso l'impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'immobile è posizionato nella zona centrale di Besozzo, nelle immediate vicinanze della sede del Comune; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato dei centri storici e nuclei di matrice storica, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di livello medio.

Per motivi di sicurezza, è opportuno, verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo degli stessi poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 150,00 circa per l'appartamento a piano primo, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq il 150 oltre la parte in

comune del cortile.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione buono.

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>	Intonaco al civile per interni imbiancati
<i>Pareti (interne):</i>	Intonaco al civile per interni
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con gelosie in legno; condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente condizioni: discrete
<i>Porte di ingresso:</i>	primotipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: buona
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari Certificazioni: non rinvenute
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente

Rivestimento facciata Rivestimento rasato al civile per esterni
fabbricato su strada
(componente edilizia):condizioni buone

Atrio e parti comuni Pavimentazione in pietra
(componente edilizia):condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: porta di sicurezza
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buono

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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento piano primo	150 mq	100%	150,00
TOTALE		150,00		150,00 Arrotondata 150,00

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 – 2025 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia 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 UNICO**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A4]	150,00 mq	€ 1.000,00	€ 150.000,00
TOTALE			€ 150.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 150.000,00
Valore corpo	€ 150.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 150.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	150,00 A corpo	€ 150.000,00	€ 75.000,00

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 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:	- € 7.500,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 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: € 139.500
Arrot. € 140.000,00

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 pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 0,00




Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 140.000,00**

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, 07/02/2026


l'Esperto
arch. Ida Capuano


Trasmissione perizia alle parti


-  I0 Libero Mail_ Posta Trasmissione perizia GIVG - EI 85_2025 07/02/2026 18:37
-  I1 Webmail PEC trasmissione perizia e doc foto Avv Creditore 07/02/2026 18:39
-  I2 _ Webmail PEC Ricevuta Avvenuta Consegna Avv Creditore 07/02/2026 18:40


Si allegano i seguenti documenti quali parte integrante della relazione di stima:


 A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA


 B1 DOC_1872126942


 B2 DOC_1872127785


 B3 DOC_1872126959


 B4 DOC_1872126735


 B5 DOC_1872127542


 B6 PLN_225627503_1


 B7 DOC_1937528315


 B8 DOC_1937528342


 C1 Elenco note ispezione ipotecaria


 C2 Elenco ispezione ipotecaria


 C3 AGEDP-VA_220675_2025_All3


 C4 AGEDP-VA_220675_2025_All4


 C5 AGEDP-VA_220675_2025_All5


 C6 AGEDP-VA_220675_2025_All6


 C7 AGEDP-VA_220675_2025_All7


 D1 Rep 101665_2004


 E1 PE 35_78 concessione edilizia


 E2 PE 35_78 abitabilità


 E3 PE 35_78


 E4 PE 35_78


 E5 PE 35_78


 E6 PE 40_77 concessione edilizia


 E7 PE 40_77 richiesta abitabilità


 E8 PE 40_77 abitabilità


 E9 PE 40_77

 E10 PE 40_77 rilascio licenza edilizia


 E11 PE 40_77 concessione edilizia


 E12 PE 227_1976


 E13 PE 227_1976

 E14 PE 227_1976 Parere MIC

 E15 PE 227_1976 Rel Tecnica interventi interni

 F Verbale Operazioni Peritali 85_2025


 G Quotazioni immobiliari


 H INQUADRAMENTO URBANISTICO


Comunicazioni intercorse

 R_Ispezioni_AGEDP-VA_220675_2025 27/11/2025


 PEC Rinnovo richiesta atti Agenzia delle Entrate 11/11/2025 ;


 Libero Mail_Posta Richiesta copia Atto - EI 85_2025 02/11/2025

 Libero Mail_Posta Re_URGENTE - Richiesta accesso atti 22/10/2025 ;

 Mail_Posta URGENTE - Richiesta accesso atti Comune 14/10/2025 ;

 Libero Mail_Posta Richiesta atto EI 85_2025 14/10/2025 ;

 Libero Mail_Posta Richiesta servizio ispezione ipotecaria EI 85_2025 12/10/2025

 Comunicazioni GIVG x accesso immobile Besozzo 01/07/2025 ;

 Richiesta atto di provenienza Notaio OLIVA 01/07/2025 ;