
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **149/2025**

Giudice Dell' Esecuzioni: **Dott. ssa Pintauro Jessica**

La seguente relazione peritale degli edifici residenziale viene effettuata suddividendola in n. 9 Lotti totali compresi nei due comuni di riferimento, in quanto convenientemente possibile vendita separata per lotti.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 005

Abitazione in Vedano Olona Via XXV Aprile n. 19 PIANO
PRIMO E SIMNTERRATO, AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Esperto alla stima: Geom Lodi Roberto
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XXV Aprile n. 19 P.1,S1 – Vedano Olona 21040

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 5, particella 3700, sub 504

Corpo: B

Categoria: Autorimessa P.T [C6]

Dati Catastali: foglio 5, particella 296, sub 513

2. Possesso

Bene: Via XXV Aprile n. 19 – Vedano Olona 21040

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo in stato libero

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo in stato libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XXV Aprile n. 19 – Vedano Olona 21040

Lotto: 005

Corpo: A +B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: solo all'autorimessa, al piano primo solo con interventi specifici di posa servo scala interno

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile n. 19 – Vedano Olona 21040

Lotto: 005

Corpo: A+B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene:

Lotto: 005

Corpo: A+B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni:

Lotto: 005

Corpo: A +B

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile n. 19 – Vedano Olona 21040

Lotto: 005

Corpo: A+B

Continuità delle trascrizioni : SI



Bene in Vedano Olona
Lotto 005
Via XXV Aprile n. 19 Vedano Olona 21040

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

LOTTO 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 1 e semInterrato, in fabbricato residenziale, composto da sei unità immobiliari, di cui quattro oggetto della presente esecuzione in particolare ; al P.1 e S1 seminterrato il lotto 4, al piano Terra e seminterrato il lotto 3, al piano 1 e 2 rispettivamente il (lotto 5) e 6, in altri piani e in aderenza immobili non oggetto di esecuzione appartenenti ad altri proprietari, immobile ubicato nella periferia del Comune di vedano Olona.

Di seguito viene descritto il Lotto 5, in quanto secondo il sottoscritto l'appartamento è autonomo rispetto all'intero edificio e possa essere venduto in più lotti autonomi.

Identificativo Lotto 5 Abitazione corpo A+B

Abitazione di tipo Popolare [A/4] sita in Via XXV Aprile n 19 a Vedano Olona 21014

Corpo A

Porzione di Unità immobiliare posta al piano Primo e seminterrato uso residenziale composta da locale ingresso, locale soggiorno, locale cucina, due camere, locale ripostiglio, un bagno; al piano seminterrato locale cantina. All'appartamento si accede tramite scala interna comune con altre unità immobiliari attraverso vano ingresso comune che dalla corte interna comune attraverso portone pedonale e carrabile.

Corpo B

Autorimessa posta al piano terra composta da unico locale. All' Autorimessa si accede tramite corte comune con altri attraverso passo carrabile direttamente dalla Via XXV Aprile.



Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:**Lotto 5**

Altra unità immobiliare, ad est corte interna comune, a sud Via Donizzetti, ad ovest Via XXV Aprile; salvo errori e come meglio in fatto. Della cantina, altra unità, ad est area comune, a sud altra unità immobiliare, ad ovest strada Via XXV Aprile.

Del' autorimessa altra unità autorimessa, a est mappale n. 8872 a sud altra unità autorimessa, ad ovest corte comune.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**Lotto 5 corpo A+B**

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/02/1997 e 04/08/2000 con differente larghezza camera singola indicata in mt 2,65 in progetto in realtà è di mt 2,40, come pure l'altezza indicata in mt 3,10 in realtà è di mt 2,88 e differenza di altezza per l'autorimessa indicata nella scheda catastale in mt, 2,00 in realtà avente altezze differenti in gronda e in colmo con altezza media di mt, 2,85.

(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.02.1997 e del 04/08/2000 estratta dalla scrivente in data 06/02/2026)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 5 corpo A+B:

Caratteristiche zona: Immobile ubicato nella periferia del Comune di Veduggio. L'appartamento è parte di un edificio tipico delle case popolari, composto da varie unità immobiliari, di cui al n. 17-19 di viale 6 unità di cui quattro oggetto della presente esecuzione immobiliare il sub 501 il sub 503 il sub 504 e il sub 506, e le autorimesse il sub 517 e il sub 516, e il sub 513. Il Corpo A è composto dal piano primo e seminterrato con scala interna di collegamenti dei piani, il Corpo B è composto dal un locale uso Autorimessa al piano terra con accesso dalla corte interno; Accesso tramite scala comune con altre unità e si accede tramite corte interna comune, sia dalla Via XXV Aprile che dal cancelletto pedonale sempre dalla Via XXV Aprile. Zona residenziale con edifici vari di epoche diverse ove prevalgono le costruzioni più recenti anche in ville, con buona appetibilità. Per la localizzazione, buon collegamento con mezzi pubblici e servizi in genere nelle vicinanze. L'immobile in generale ha finiture che necessitano di manutenzione ordinaria facciate. Per quanto riguarda il Corpo A (appartamento) all'interno presenta uno stato di manutenzione buona. L'edificio non è dotato di ascensore. Per quanto riguarda il parcheggio l'appartamento è dotato di autorimessa singola di pertinenza, in vicinanza vi sono parcheggi al pubblico a circa 50 mt.

Area urbanistica:

A traffico moderato solo i residenti; l'immobile è ubicato a circa km 3-4 ingresso autostradale per Varese-Milano, in zona buona possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.



Principali collegamenti pubblici:

Buon collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Varese – Milano –Malpensa a circa km 1,00, collegamento Linea autobus a circa 200 mt. Distanza dal confine Svizzero di Gaggiolo circa Km 8,00.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali nel centro del paese, supermercato a circa 500 mt, banca a circa 500 mt, ufficio postale a circa km 1,00. Presenza di scuole elementare a circa mt. 300, scuola media a circa mt 200, municipio a circa km 1.00.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 005 corpo A+B**

La scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 26/02/2026 con GIVG riscontrando sul posto l'esecutato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dall' GIVG, lo 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, (vedasi allegato I).

Dall'indagine effettuata non risultano in essere alla data della presente perizia, contratti di locazione registrati per l'unità in oggetto, dante causa gli esegutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esegutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, archivio storico di Varese e archivio notarile di Milano, alla data del 20/02/2026 del 20/02/2026 e 13/03/2026 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:**

Trascrizione a favore del 04/12/1909 per atto di compravendita terreni a rogito Dott. Guasti Federico Notaio in Milano repertorio 7500/509 del 28/10/1909, registrato a Milano in data 15/11/1909 al n 3394 vol 339 foglio n 60, la [REDACTED] con presidente il Sig [REDACTED] terreni da Ing [REDACTED] nato a Pavia, mappa n 296 e 434,ove successivamente vennero costruiti edifici oggetto di esecuzione:

Trascrizione a favore del 05/08/1994 ai nn. 11001/8008 per Convenzione Edilizia tra [REDACTED] a rogito Dott Bruno Volpe Notaio in varese in data 20/07/1994 repertorio n 123167/5801, registrato a Varese il 05/08/1994 al n. 2065 Serie I Mod 71/M, contro Comune di Vedano Olona. **Si precisa che tale convenzione a seguito di Delibera Consigliare del Comune di Vedano Olona n. 39 del 30/09/2014, ha Deliberato di fissare tale dermine di validità della Convenzione in anni 20 in riferimento agli**



immobili oggetto di intervento in Via XXV Aprile, quindi ad oggi tale convenzione è scaduta. (vedasi allegato H)

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 In Rinnovazione ipoteca Volontaria** Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06/06/2005 numero repertorio 151381/16543 Notaio Dott Bruno Volpe con sede in Varese a favore della Sanpaolo Imi spa con sede in torino C.F. 06210280019 **iscritto a Varese in data 30/05/2005 ai nn. 10298/1571** gravante sulle unità oggetto della presente esecuzione e altri immobili in Vedano Olona, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;
Importo capitale €. 300038,00
Importo ipoteca €. 607882,00
- ✓ **Ipoteca della riscossione ruolo atto** Agenzia delle entrate riscossione di Roma del 15/04/2019 numero repertorio 3304/11719 a favore di agenzia delle entrate Riscossione con sede in roma C.F. 13756881002 **iscritta di Varese in data 16/04/2019 al n gen 7053 e part. 1105**, per capitale di €. 89365,03 oltre ad interessi e spese, importo ipoteca €. 178364,06 gravante sulle unità oggetto della presente esecuzione e altri immobili in Vedano Olona e Venegono Inferiore e Cantello, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- ✓ **Ipoteca della riscossione ruolo atto** Agenzia delle entrate riscossione di Roma del 16/01/2020 numero repertorio 3789/11720 a favore di agenzia delle entrate Riscossione con sede in roma C.F. 13756881002 **iscritta di Varese in data 17/01/2020 al n gen 797 e part. 116**, per capitale di €. 34000,01 oltre ad interessi e spese, importo ipoteca €. 68000,01 gravante sulle unità oggetto della presente esecuzione e altri immobili in Vedano Olona e Venegono Inferiore e Cantello a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;



- ✓ Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo atto Giudice di Pace di varese del 09/04/2020 numero repertorio 136 a favore di Impresa [REDACTED] con sede in Vedano Olona C.F. 03513610125 **iscritta di Varese in data 16/10/2020 al n gen 15730 e part. 2565**, per capitale di €. 2286,00 oltre ad interessi e spese, importo ipoteca €. 8000,00 gravante sulle unità oggetto della presente esecuzione e altri immobili in Vedano Olona e Venegono Inferiore e Cantello [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/06/2025. Repertorio 2324 **trascritto a Varese il 17/07/2025 ai nn. 14300/10546** promosso da "[REDACTED]" con sede in Milano [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vedano Olona C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, in vedano Olona e Vengono Inferiore, correttamente identificati. Si segnala che un immobile ad uso autorimessa identificato catastalmente con il foglio n 5 mappale n 296 sub 514 pur essendo oggetto di ipoteca nell'atto di mutuo fondiario del 2005 rep. 151381 a firma Notaio Bruno Volpe, non è stato inserito nel sopraccitato pignoramento.
Pignoramento eseguito per la somma complessiva di:
€. 586481,01 oltre interessi ed alle spese successine ed occorrenze.

Altre trascrizioni:

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 16/03/2026

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 005 Corpo A+B

Spese condominiali scadute: Non Ve ne sono.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile alla data della presente perizia, a meno di opere posa di servo scale interno.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

4

.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 16/03/2026 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutata [REDACTED] a seguito di atto acquisto terreno, rispettivamente 1/1, per atto Dott. Guasti Federico Notaio in Milano repertorio 7500/509 del 28/10/1909, registrato a Milano in data 15/11/1909 al n 3394 vol 339 foglio n 60, [REDACTED] Case con presidente [REDACTED] [REDACTED] acquista terreni da [REDACTED] nato a Pavia, mappa n 296 e 434, ove successivamente vennero costruiti edifici oggetto di esecuzione:
(Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso con Tenuto)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Verbale del 04/12/2004 Notaio Dott Volpe Bruno sede Varese Repertorio n. 150057 registrato a Varese volume 1 n. 10293 Verbale di Assemblea Straordinaria in atti dal 17/05/2006 [REDACTED]
[REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Vedano Olona [REDACTED].
 - [REDACTED] pervenne mediante acquisto di terreni a rogito Dott. Dott. Guasti Federico Notaio in Milano repertorio 7500/509 del 28/10/1909, registrato a Milano in data 15/11/1909 al n 3394 vol 339 foglio n 60, la [REDACTED]
[REDACTED] acquista terreni da [REDACTED]
[REDACTED] nato a Pavia, mappa n 296 e 434, ove successivamente vennero costruiti edifici oggetto di esecuzione:
(all. D: copia titolo di provenienza)
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Vedano Olona in data 12 Febbraio 2026 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato ante 1967 e vi sono riscontrate le seguenti pratiche successive degli interventi realizzati:

- Concessione Edilizia per lavori di opere di adeguamento e sistemazione rilasciata in data 02/09/1994 prot. n. 94/6817 Pratica edilizia 45/94
- Concessione Edilizia per completamento delle opere precedenti C.E. rilasciata in data 21/12/1998 n 42/98 protocollo n 19398
- DIA n 83/2000 presentata in data 21/10/2000 per 1 variante per modifiche delle sistemazioni interne.
- DIA n. 131/2001 presentata in data 22/12/2001 per 2 variante per modifiche della sistemazione interna:
- Ultimazione lavori CE n 45/94, 42/98, DIA 83/00 Dia 131/01 terminati in data 20/12/2001
- Ultimazione lavori e Collaudo DIA n 83/00 e DIA 131/01 presentata in data 22/05/2022
- Rilascio di Permesso di abitabilità da parte del comune di vedano olona in data 28/05/2002 prot. n.6868-8337/8703

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

Identificativo corpo A+B:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra con leggere differenze della distribuzione interna, in particolare il locale camera singola nel progetto del 1994 viene indicato ha una larghezza di mt 2,65, in realtà è di mt. 2,40. Anche per il locale soggiorno in progetto viene indicato una larghezza di mt 4,30 in realtà è di mt 4,00.

Per quanto riguarda il corpo B (l'autorimessa) in progetto viene indicato una misura lunghezza interna di mt 5,00 in realtà è di mt 4,81.

Per tali difformità si potranno sanare mediante richiesta di scia in sanatoria con costi di €. 1032,00 come sanzione amministrativa e di €, 1500,00 indicativi come costi tecnici per la pratica edilizia. Si indica anche che con tali dimensioni riscontrate non soddisfano i requisiti minimi di superficie camera singola che in base al vigente regolamento d'Igiene specifica la dimensione minima di una camera è di mq 9,00. Andrà quindi, secondo il sottoscritto, accorpato il locale ripostiglio in modo tale da soddisfare la superficie minima di mq 9,00. Tali costi edili di adeguamento locale vengono quantificati presuntivamente in circa €. 1500.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/02/1997, per le medesime difformità indicate in precedenza, per la sistemazione sarà necessario effettuare variazione catastale di tipo Docfa con costi tecnici indicativi di €. 400,00.



Descrizione: di cui al punto A+B

L'unità **A+B** in oggetto è parte di un fabbricato di vari appartamenti dislocati su piani diversi, costruito per il piano terra e primo e secondo, ante 1967 e successivi ristrutturazione da ultimo.

Edificio di tipologia tipica del periodo storico di esecuzione.

Zona della periferia immediata al centro del Comune di Veduggio Olona localita Barlassina; zona con buon collegamento con il sistema di trasporto pubblico, (autobus) a circa 200 mt, treno a circa km 1,00. Appartamento facente parte di fabbricato con accesso dalla corte stessa tramite portone e portoncino dalla Via XXV aprile e pedonale attraverso scala comune con altri. L'unità in oggetto di tipo economico-civile con materiali e finiture originali dell'epoca della ristrutturazione anno 1994, appartamento di discreta qualità, finiture normali, impianti completi dell'epoca. E' composta al momento del sopralluogo da: un locale soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e un locale ripostiglio allo stesso piano, al piano seminterrato locale cantina, in area esterna autorimessa di pertinenza. Vi sono barriere architettoniche per l'accesso, per eliminarle sarà necessario posa di servo-scala interno con costi presunti di €. 5000,00.

Caratteristiche descrittive corpo A+B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione, Per quanto riguardano i serramenti esterni si presentano in scarso stato di manutenzione, necessario sostituzione. Per la parte esterna si necessita di manutenzione ordinaria facciate esterne. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta a travetti prefabbricati interposti blocchi di laterizio, con intonaco civile; condizioni discrete della soletta; Copertura corpo B In travetti di abete e perline Tegole in laterizio
<i>Pareti (interne):</i>	in mattoni di laterizio intonacati al civile, condizioni discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in piastrelle monocotture o gress Condizioni: discrete Per il corpo B in battuto di cemento



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio condizioni: n condizioni discrete protezione: persiane in legno color verde condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tipo legno impiallacciato condizioni: sufficienti
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino ingresso in legno di sicurezza condizioni: buone Per il Corpo B in alluminio
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, impianto completo, a norma per l'epoca di l'epoca di esecuzione Certificazioni: non rinvenuta
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Gas(Impianto cottura):</i>	Impianto : certificazione non rinvenuta Contatori gas presente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Nulla
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia; impianto caldaia combinata riscaldamento e acqua calda Certificazioni: non rinvenuta
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Impianto autonomo, con caldaia combinata marca Imergas circa 20-25 Kw con elementi scaldanti termosifoni in alluminio condizioni: sufficiente Certificazioni: non rinvenuta
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Antenna presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Rivestimento ad intonaco civile con colorazione bianco condizioni: da effettuare ordinaria manutenzione
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: in alluminio condizioni: sufficienti
<i>Portineria</i>	Non presente



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione : Per le parti interne appartamento in discreto stato di
 interna del bene e manutenzione
 facciate per la parte esterna ordinaria manutenzione

Stato di conservazione
 e manutenzione parti : In discreto stato di manutenzione
 comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A+B:

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:

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>Circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P.1	Sup. lorda di pavimento	75,00	100%	75,00
Cantina	sup lorda di pavimento	25,55	25%	6,38
Area pertinenza esclusiva				

TOTALE

Mq 81,38

**Arrotondata 81,00
circa**

CORPO B

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup Lorda di Pavimento circa	14,46	100%	14,00
				14,00

TOTALE

**Arrotondata 14,00
circa**



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, 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, anche di recenti vendite nello stesso complesso edilizio.

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 zona catasto di Veduggio e atti di immobili in aderenza recentemente oggetto di compravendita;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2025 – Camera di Commercio
 - 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, 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 005**CORPO A+B**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A4]	81,00	€ 900,00	€ 72900,00
Autorimessa (C6)	14,00	€. 500,00	€. 7000,00
TOTALE			€ 79900,00

	€ 79900,00
Valore corpo	€ 79900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	81,00	€ 72900,00	€ 72900,00
B	Autorimessa	14,00	€. 500,00	€. 7000,00
				TOT € 79900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 3995,00

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:

- € 4432,00

€.



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali : € 0,00

N.B. Si fa presente al futuro acquirente che dovrà acquisire Eventualmente dall'Amministrazione Condominiale se nominato le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese insolute relativo agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 5:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 71473,00
in cui si trova: Arrotr. € 71500,00

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 da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,
Stato immobile libero riduzione 0 %:

Prezzo di vendita del lotto 5 nello stato di libero al decreto di trasferimento": € 71500,00
arr. € 71500,00



RIASSUNTO VALORI A BASE D'ASTA LOTTI OGGETTO DI ESECUZIONE

COMUNE DI VEDANO OLONA

LOTTO 1 = €. 69000,00
LOTTO 2 = €. 70600,00
LOTTO 3 = €. 69700,00
LOTTO 4 = €. 55700,00
LOTTO 5 = €. 71500,00
LOTTO 6 = €. 65700,00

COMUNE DI VENEGONO INFERIORE

LOTTO 7 = €. 152000,00
LOTTO 8 = €. 149000,00
LOTTO 9 = €. 144000,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO = €. 847200,00

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

Con osservanza

Arcisate li 02/05/2026

l'Esperto nominato
GEOM LODI ROBERTO

Si allegano i seguenti documenti:

PER IMMOBILI IN VEDANO OLONA

Allegato A : Documentazione fotografica
Allegato B : Schede catastali e visure
Allegato C: Visure conservatoria
Allegato D: Copia Atto di provenienza
Allegato E: Pratiche edilizie e Abitabilità
Allegato F; Estratto di mappa
Allegato G; Copia Contratto di affitto
Allegato H: Convenzione Edilizia e Delibera Consiglio Comunale durata della Convenzione
Allegato I : Comunicazione IGVG
Allegato L: Scheda Controlli per udienza ex art. 569 c.p.c.
Allegato M: Copia pratica edilizia tavole grafiche;
Allegato N: Copia Contratto di assegnazione a [REDACTED] iva inviato dall' Amministratore della C [REDACTED] e risposta agenzia entrate varese
Allegato O: Certificato di residenza e stato di famiglia occupante immobile mapp n.3700 sub 503
Allegato P : Copia atto di compravendita altro immobile non oggetto di esecuzione, con in allegato contratto di Transazione riferite agli immobili identificati nel lotto 1 e 2 della presente esec Imm. In Vedano Olona
Allegato Q: Copia atto di pignoramento dei crediti verso Terzi trasmesso [REDACTED]
Allegato R: Copia perizia direttiva garante
Allegato S: Copia avvenuto invio perizia alle parti
Allegato T : Copia ricevute spese sostenute.



PER IMMOBILI IN VENEGONO INFERIORE

Allegato A1 : Documentazione fotografica

Allegato B1 : Schede catastali e visure

Allegato C1: Visure conservatoria

Allegato D1: Copia atto di provenienza

Allegato E1: Pratiche edilizie e Abitabilità

Allegato F1; Estratto di mappa

Allegato G1; Spese condominiali scadute e documentazione spedita

Dall' Amministratore Condominio-regolamento condominiale

Allegato H1: Convenzione Edilizia e Delibera nulla osta Ufficio tecnico valore immobile oggetto di recente
Compravendita

Allegato I1: Comunicazione IGVG

Allegato L1: Scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c.

Allegato M1: Copia pratica edilizia tavole grafiche;

Allegato N1: Copia attestato di Certificazione Energetica

Allegato R: Copia perizia direttiva garante

Allegato S: Copia avvenuto invio perizia alle parti

Allegato T : Copia ricevute spese sostenute.

