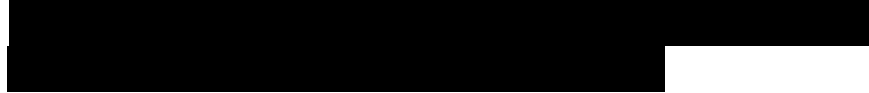


## **Tribunale di Varese**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **141/2023**

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

#### **RELAZIONE DI VALUTAZIONE**

##### **Lotto 2**

**Abitazione in Brinzio (VA)**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in appartamento [A/4]

**Dati Catastali:** Comune di Brinzio (VA)

Foglio 6 Particella 387 Subalterno 5 Piano 1

### 2. Possesso

**Bene:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero.

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

**Bene:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** al momento del deposito non risultano creditori intervenuti

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Guglielmo Marconi, 8– Brinzio (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Bene in Brinzio (VA)**  
**Lotto 2**  
 Via Guglielmo Marconi, 8

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 un condominio composto da due piani fuori terra, per complessivi 4 unità abitative circa e parte di un'area pertinenziale staccata;

appartamento al piano primo con ingresso-soggiorno-cucina con finestre, un bagno, una camera ed un piccolo terrazzo.

Identificativo corpo: A.

**Abitazione in appartamento [A/4] sita in Via Guglielmo Marconi, 8 al piano 1 in Brinzio (VA).**

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

l'appartamento è composto da un soggiorno/cottura, una camera, un balcone e un bagno, il tutto in condizioni manutentive buone.

Allo stato del sopralluogo, gli interni si presentano qualitativamente in buono stato e 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]
- **Diritto di:** Proprieta' 1/1
- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

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

[REDACTED]

proprieta' 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Brinzio (VA), VIA GUGLIELMO MARCONI n. 8 Piano 1**

**Abitazione in appartamento:**

**Catasto Fabbricati Foglio 6 Particella 387 Subalterno 5** – Categoria **A/4**, Classe

8, Consistenza 2,5 vani - superficie: Totale: 49 m<sup>2</sup>

Totale: escluse aree scoperte: 48 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 105,87

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 15/12/2005 Pratica n. VA0301079 in atti dal 15/12/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 33709.1/2005);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'abitazione:** dell'appartamento – altra unità immobiliare, appartamento al sub. 4, prospetto di tre lati su area di 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 (15/04/2025) l'immobile in oggetto, A/4, è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0301079 del 15/12/2005.

*(All. B1-B6: ultime schede catastali in atti al NCEU ; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)*

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica di Brinzio (VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da architettura residenziale, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio/alto, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica del paese.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con possibilità di parcheggio esterno.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Collegamento con il sistema di trasporto pubblico locale solo con il pulman V113 Bedero Valcuvia, Zamaroni/Milano.

**Servizi offerti dalla zona:**

Sufficiente la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole; tutti poco distanti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto unico**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 15 aprile 2025 a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore, 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 "D".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

(all. D: 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 08/04/2025

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:

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2007 - Registro Particolare 14453 Registro Generale 25070  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 0/2 del 08/10/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI  
Immobili siti in BRINZIO(VA)

###### 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:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2007 - Registro Particolare 7354 Registro Generale 12389  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 915/2007 del 21/05/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in BRINZIO(VA)

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Giudiziale: -

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Varese in data 18/10/2006 ai nn. 25389/ 5780, atto del 27/09/2006 rep. 300427/4386 a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell' esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo capitale € 40.000,00

Importo complessivo € 80.000,00

Tasso interesse annuo -

Durata anni 15.

Importi variabili: SI

Somma iscritta da aumentare automaticamente -

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

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/07/2008 Numero di **repertorio 5606/2008** trascritto a Varese il **14/11/2008 ai nn. 24572/15488** promosso da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, correttamente identificato.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/12/2008 rep. 10801 **trascritto a Varese in data 12/02/2009 ai nn. 2441/1490** promosso da "[REDACTED]"

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 44.604,61, oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/07/2023 rep. 2218 **trascritto a Varese in data 14/09/2023 ai nn. 17963/12840** promosso da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:

[REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 52.062,19, oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Misure Penali  
Nessuna dai RR.II

(all. da B5-B6: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Amministratore [REDACTED] 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.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 09/09/2025, come segue:

- Si informa che la gestione ordinaria 2024-2025 si è conclusa in data 31/07/2025, non sono ancora stati prodotti documenti consuntivi per tale gestione e di conseguenza il bilancio preventivo per la gestione in corso 2025-2026.

Come da riparto preventivo 2024-2025 per il subalterno 5 €524,69 interamente non pagate.

Gli insoluti a consuntivo della gestione ordinaria 2023-2024 per il subalterno 5 €456,85 anch'esse non pagate. Ad oggi nessun versamento è mai pervenuto e i debiti insoluti degli anni precedenti ammontano ad € 4.189,21 per il subalterno 5.

Si precisa che dal condominio non è mai stato avviato nessun ricorso.

In allegato bilancio consuntivo 2022-2023, bilancio consuntivo 2023-2024, bilancio preventivo 2024-2025, tabelle millesimali, il regolamento condominiale invece non è presente.

Si segnala che non è presente il regolamento di condominio.

(all. da H1 a H5: situazione condominiale).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna rilevata.

#### **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 Servizio di Pubblicità Immobiliare Protocollo n. VA 27537 del 2025, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutato [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di piena proprietà 1/1, con Atto del 27/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio n. 300426 - COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 15070.1/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/10/2006. (all. C: Atto di provenienza)

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

- Al sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per Atto del 27/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] **) Repertorio n. 300426 - COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 15070.1/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/10/2006 da [REDACTED] per la quota di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/09/2006 fino al 06/04/2006.
- Al sig. [REDACTED] per Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/09/2006, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto da **Atto del 06/04/2006** Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio n. 62375 - DIVISIONE** Nota presentata con Modello Unico n. 5452.2/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/04/2006 da [REDACTED] per la quota di Usufrutto 1/6 fino al 06/04/2006, da [REDACTED] per la quota di Usufrutto 1/6 fino al 06/04/2006 e da [REDACTED] per la quota di Proprietà 1/1 fino al 06/04/2006, beni derivanti da VARIAZIONE del 15/12/2005 Pratica n. VA0301079 in atti dal 15/12/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 33709.1/2005).

(all. C : atti di provenienza reperiti dalla scrivente 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 Brinzio in data 21 novembre 2023, ed è pervenuta risposta dagli Uffici medesimi del Comune in data 26 novembre 2023.

Si riporta quanto segue:

- pratica edilizia 03/2005 – permesso di costruire in sanatoria;



- pratica edilizia 14/2005 – permesso di costruire;
- pratica edilizia 21/2007 – DIA variante in corso d'opera alla P.E 14/2005;
- pratica edilizia 25/2004 – opere interne;
- pratica edilizia 37/2004 – ristrutturazione, recupero, sottotetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, ante settembre 1967.

(Allegate copia Pratiche Edilizie da E1 a E5 messe a disposizione dal Comune di Brinzio).

## Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (15/04/2025 ore 15.00) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente parzialmente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con prot. VA0301079 del 15/12/2005 per l'appartamento.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Brinzio, ricadono nella **zona di ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato** (all. G inquadramento urbanistico).

## Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un appartamento al piano primo con ingresso-soggiorno-cucina, un bagno, una camera, e un balcone;

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ~~nonchè del vigente regolamento di condominio.~~

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 buone condizioni di manutenzione, fatto salvo la presenza di ponti termici; comunque necessita di manutenzione ordinaria.

Al momento dell'accesso l'impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne il funzionamento poiché il debitore non vive nell'appartamento.

L'immobile è posizionato nella zona periferica di Brinzio posto sulla SP 62; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di buon livello.

E' opportuno procedere alla verifica di 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 mq 49,00 circa per l'appartamento a piano primo, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq il 48.

## Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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.

|                                                                   |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plafoni (componente edilizia):                                    | Intonaco al civile per interni imbiancati                                                                                                           |
| Pareti (interne):                                                 | Intonaco al civile per interni                                                                                                                      |
| Rivestimento (componente edilizia):                               | Ceramica<br>Ubicazione: bagno e cucina<br>condizione: buone                                                                                         |
| Pavim. Interna                                                    | materiale: ceramica<br>Condizioni: buone                                                                                                            |
| Infissi esterni:                                                  | tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con gelosie in legno;<br>condizioni: buone                                                            |
| Infissi interni:                                                  | tipologia: porte a battente<br>condizioni: discrete                                                                                                 |
| Porte di ingresso:                                                | primotipologia e materiale: porta di sicurezza<br>condizioni: buona                                                                                 |
| Impianti:<br>Elettrico (impianto):                                | tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino<br>condizioni: funzionante, da verificare comunque<br>Certificazioni: non rinvenute                    |
| Idrico (impianto):                                                | tipologia: sottotraccia<br>alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice<br>Certificazioni: non rinvenute |
| Aria/Condizionata (impianto):                                     | Assente                                                                                                                                             |
| Acqua calda sanitaria (impianto):                                 | tipologia: autonomo – impianto da verificare<br>Certificazioni: non rinvenute                                                                       |
| Termico (impianto):                                               | tipologia: autonomo – impianto da verificare<br>Certificazioni: non rinvenute                                                                       |
| Allarme (impianto):                                               | Assente                                                                                                                                             |
| TV:                                                               | Presente                                                                                                                                            |
| Citofono (impianto):                                              | Presente                                                                                                                                            |
| Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): | Rivestimento rasato al civile per esterni<br>condizioni buone                                                                                       |
| Atrio e parti comuni (componente edilizia):                       | Pavimentazione in pietra, cemento, bitume<br>condizioni: buone                                                                                      |
| Portone di ingresso:                                              | tipologia: cancelletto in ferro<br>condizioni: buone                                                                                                |
| Portineria                                                        | <u>assente</u>                                                                                                                                      |

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 circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|---------------|-------------------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------|
| Abitazione    | Sup. lorda di pavimento piano primo | 48 mq                        | 100%   | 48,00                              |
| balconi       | sup lorda                           | 3 mq                         | 30%    | 0,9                                |
| <b>TOTALE</b> |                                     | <b>53,00</b>                 |        | <b>48,90</b>                       |
|               |                                     |                              |        | <b>Arrotondata 49,00</b>           |

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato

immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2024 – Camera di Commercio Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

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

| <b>Destinazione</b>             | <b>Superficie Commerciale lorda circa</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione in appartamento [A4] | 49,00                                     | € 1100,00              | € 53.900,00               |
| <b>TOTALE</b>                   |                                           |                        | € 53.900,00               |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 53.900,00 |
| Valore corpo                                      | € 53.900,00 |
| Valore accessori                                  | € -         |
| Valore complessivo intero                         | € 53.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota 1/1            | € 53.900,00 |

**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      | 49,00                                     | € 53.900,00                          | € 53.900,00                   |

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:

- € 2.695,00

~~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 incluso demolizioni – indicative:

- € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 4.189,21

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:

€ 46.015,79  
**Arrot. € 45.000,00**

~~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 pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 00,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 45.000,00**

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, 14/09/2025

I'Esperto  
arch. Ida Capuano

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

 A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA lotto 2 sub 5

 B1 DOC\_1685378284

 B2 DOC\_1685377673

 B3 DOC\_1685377330 SUB5

 B4 PLN\_198137436\_2SUB 5

 B5 Elenco sintetico formalità ISPEZIONI

 B6 Sviluppo Elenco sintetico formalità

 C Atto compravendita 2006

 C2 Contratto atipico do ut facias\_2004

 D Verbale operazioni peritali sub 5

 E1 PE 25\_2004

 E2 PE 37\_2004

 E3 PE 03\_2005

 E4 PE 14\_2005

 E5 PE 21\_2007

 F Quotazioni immobiliari

 G\_INQUADRAMENTO URBANISTICO

 H1 COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE

 H2 Prospetto Tabelle

 H3 Riparto consuntivo 2023-2024

 H4 Riparto preventivo 2024-2025

 H5 BILANCIO

Invio perizia alle parti

 Libero Mail\_ Posta Trasmissione perizie di stima lotto 1 e lotto2 EI 141\_2023 GIVG Varese 14/09/2025

 Ricevuta\_ Webmail PEC trasmissione lotto2 Tunesi 14/09/2025

 Ricevuta\_ Webmail PEC trasmissione lotto2 Comisso 14/09/2025

 Ricevuta\_ Webmail PEC trasmissione lotto2 Cugnasco 14/09/2025

 Ricevuta\_ Webmail PEC trasmissione lotto2 Donvito 14/09/2025

 Messaggi \_ Webmail PEC trasmissione perizia alle parti 14/09/2025

Comunicazioni intercorse

 Libero Mail\_ Posta Richiesta ispezione ipotecaria - EI 141\_2023 03/04/2025

 Libero Mail\_ Posta Fwd\_ Richiesta copia atti 03/04/2025

 Messaggi - Webmail PEC richiesta atti di provenienza 26/11/2023

 Messaggi - Webmail PEC accesso atti Comune Brinzio 21/11/2023