
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mandataria

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 223/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT.SSA JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' RESIDENZIALI

VARESE
Via VIRGILIO 9

Giuramento	23/01/2026
Termine	11/05/2026
Udienza	10/06/2026

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

UNITA' 1

Beni: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: Sez. SA Foglio 4, particella 12 sub 4

UNITA' 2

Beni: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: Sez. SA Foglio 4, particella 12 sub 5

2. Possesso

. UNITA' 1 - UNITA' 2

Bene: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Possesso: Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in capo all'esecutato

XX

XX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

UNITA' 1 - UNITA' 2

Bene: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO immobili ubicati al secondo piano senza ascensore e con difficoltà di posa di servoscala per scala angusta di accesso

4. Creditori Iscritti e creditori iscritti non intervenuti

Beni: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: STRESA SECURITISATION S.R.L.

Mandataria: doValue S.p.A.

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Virgilio 9 – 21100 Varese

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Beni in VARESE
Lotto 001
Via Virgilio 9 - Varese

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

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione residenziale situate al piano secondo (terzo dal piano strada) in contesto condominiale (non costituito il condominio) ubicate nel centro storico del rione di Sant'Ambrogio Olona nel comune di Varese in discreto stato di manutenzione generale.

Si specifica sin d'ora che pur trattandosi di due unità residenziali separate la presente relazione peritale, al fine di evitare di creare servitù di passo e/o di veduta di una unità sull'altra ha unito entrambe le unità in un unico lotto.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

UNITA' 1 sub 4

Unità ad uso abitazione a carattere popolare [A/4] sita in via Virgilio 9 – Varese – 21100 – Piano secondo (terzo fuori terra)

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano secondo con accesso tramite scala comune con le altre unità del condominio al civico 9 di via Virgilio: soggiorno cucina ed in ambiente separato dalla scala comune disimpegno, camera e bagno.
- L'unità al momento del sopralluogo risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione in scadenza il giorno 14/06/2026 (Allegato 7).

UNITA' 2 sub 5

Unità ad uso abitazione a carattere popolare [A/4] sita in via Virgilio 9 – Varese – 21100 – Piano secondo (terzo fuori terra)

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano secondo con accesso tramite scala comune e successivo passaggio su ballatoio esterno: camera da letto, con un ambiente separato raggiungibile dal ballatoio soggiorno-cucina, antibagno e bagno.
- L'unità al momento del sopralluogo risulta occupata da terzi senza titolo.

Descrizione:

UNITA' 1

Comune di Varese:

Unità ad uso residenziale: Sez. SA Fg.4, particella 12 sub 4 - Cat A/4, - classe 3, consistenza 2 vani – sup. catastale totale 52 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 52 mq - rendita € 103,29 – Via Virgilio 9 - piano: 2.

UNITA' 2

Comune di Varese:

Unità ad uso residenziale: Sez. SA Fg.4, particella 12 sub 5 - Cat A/4, - classe 3,
consistenza 2,5 vani – sup. catastale totale 41 mq – Sup. catastale totale escluse
aree scoperte: 41 mq - rendita € 129,11 – Via Virgilio 9 - piano: 2.

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 4 e subalterno 5:

- XX
XXXXXXXXXX

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di
XX
XX.

Dati derivanti da:

Unità al sub 4

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del 31/05/2011 per bonifica di identificativo catastale;
- Variazione per 06/11/2006 per recupero di unità erroneamente soppressa;
- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Unità al sub 5

- Variazione per inserimento dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del 31/05/2011 per bonifica di identificativo catastale;
- Variazione del 23/02/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-
ristrutturazione;
- Variazione per 06/11/2006 per recupero di unità erroneamente soppressa;
- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze della proprietà come da atto di provenienza:

- dell'appartamento al **sub 4**: prospetto su area comune, ente comune (vano
scala), prospetto su area comune, unità immobiliare identificata al sub 5, pro-
spetto su altra area comune, unità immobiliare di terzi su due lati;
- dell'appartamento al **sub 5**: prospetto su area comune su tre lati, unità im-
mobiliare identificata al sub 4.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16.02.2026) gli immobili in oggetto non sono
risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti
rispettivamente alla data del 06/11/2006 per il sub 4 ed alla data del
23/02/2007 per il sub 5.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 06/11/2006 e del 23/02/2007 estratte dallo
scrivente in data 12/02/2026; visure catastali estratte dalla scrivente in data 12/02/2026; All. 2
Certificazione notarile; All. 1: Atto notarile di provenienza dei beni)

2. **Appartamenti ad uso residenziale– siti in Via Virgilio 9 – 21100 Varese**

Caratteristiche zona:

Zona periferica ricercata del comune di Varese all'interno del centro storico del rione di Sant'Ambrogio Olona raggiungibile da viabilità secondaria del comune lungo la Via che dal centro del comune di Varese porta ai rioni di Santra Maria del Monte, di Fogliaro, di Rasa, e successivamente ai comuni di Brinzio ed alla Valganna/Valcuvia.

Le unità immobiliari sono situate all'interno di un edificio dei primi del '900 che conserva le caratteristiche tipiche degli edifici pluripiano di quegli anni con finitura esterna al rustico tinteggiato a "Buccia d'Arancia"; le unità sono accessibili attraverso scale comuni con accesso al civico 9 della via Virgilio e successivo passaggio attraverso parti comuni al piano terra ed ai piani.

Il centro del comune di Varese circa 4 chilometri dal fabbricato, mentre quello del rione di Sant'Ambrogio Olona dista circa 100 metri.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali con le medesime caratteristiche di massimo due/tre piani fuori terra del medesimo periodo di costruzione, alcune delle quali recentemente ristrutturate.

Il fabbricato esternamente si presenta in discreto stato di conservazione ed alla vista necessita unicamente di interventi di manutenzione ordinaria.

Area urbanistica:

Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici residenziali.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria, risulta scarsa la presenza di parcheggi pubblici.

Principali collegamenti pubblici:

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico urbano verso il centro della città di Varese e verso il rione di Santa Maria del Monte, esiste anche la possibilità attraverso linea extraurbana con vicina fermata di autobus di raggiungere le zone della Valcuvia.

Servizi offerti dalla zona:

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali, industriali, sportive e di intrattenimento e tutte le attività offerte dalla città di Varese.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 16/02/2026.

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati da terzi come segue:

Sub 4: occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di regolare contratto di affitto con decorrenza a partire dal XXXXXXXXXXXXXXXX con scadenza il XXXXXXXXXXXXXXXX rinnovabile tacitamente per un periodo di pari durata con canone annuo pattuito pari ad € 4560,00 registrato a Varese in data XXXXXXXXXXXXXXXX al n°XXXXXX.

Sub 5: occupato da terzi senza titolo (si specifica che i terzi hanno prevenuto a formulare al giudice dell'esecuzione regolare richiesta di occupazione dell'immobile fino al momento di aggiudicazione).

(All. 7: Copia del contratto in essere per il sub 4 con decenza XXXXXXXXXXXX)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie (Allegato 2):

4.2.1 Iscrizioni:

✓ -Ipoteca volontaria n.1294 del 08/03/2007 favore:
XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXX.

✓ -Pignoramento immobiliare R.G. n. 24872 R.P. n.18329 del 17/12/2025 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXX XXXXX
XXXX XXX
XX
XX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

(All. 5: Note di trascrizione: pignoramento del 17/12/2025, atto acquisto del bene del 26/02/2007, atto di ipoteca volontaria del 26/02/2007)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento:

✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del XXXXXXXXXXXXXXX rep.
XXXX trascritto a Varese il XXXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXX/XXXX
promosso da XXXXXXX per XXXXXXX per
XX
XX
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali :

Nessuna dai RR.II

(all. 5: Note di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 17/12/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Non risulta costituito condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per presenza di scale di accesso al piano di accesso dell'immobile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

Sub 4: L'immobile da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale è dotato di certificazione energetica in corso di validità (Codice identificativo 1213300096916 con validità fino al 17/06/2026).

Sub 5: L'immobile da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non è dotato di certificazione energetica in corso di validità.

(all. 6: Attestato di Prestazione Energetica sub 4 scaricato da portale CENED)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

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 esegutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1, alla data del 12/02/2026, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

per l'unità al sub 4

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato attraverso Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Varese del 26/02/2007 rep.XXXXX/XXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese, il 08/03/2007 al n.3397 di formalità; **favore:**
XX
XX
XXXXXX.

per l'unità al sub 5

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato attraverso atto notarile pubblico di Compravendita a XXX
XXXXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Varese, il XXXXXXXXX al n.XXXXXX di formalità; **favore:**
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXX;

Si rimanda agli allegati 1-2-3 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. 1: copia atto di provenienza del 26/02/2007 recuperato presso la direzione provinciale
agenzia del territorio di Varese dallo scrivente; All. 2 Certificazione Notarile; all. 3: Visure
catastali)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

per l'unità al sub 4

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è per-
venuta all'esecutato attraverso Atto notarile pubblico di Compravendita
a Rogito atto
XX
XX
XXXXXXXXXXXX; **favore:** XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Originariamente di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per essere ad esso pervenuti in virtù
di XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Ter-
ritorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il XXXXXXXXX al n.XXXX
di formalità.

per l'unità al sub 5

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è per-
venuta all'esecutato attraverso Atto notarile pubblico di Compravendita
a Rogito atto
XX
XX
XXXXXXXXXXXX; **favore:** XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Originariamente di proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per essere ad esso pervenuti in virtù
di XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Ter-
ritorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il XXXXXXXXX al n.XXXX di
formalità..

Per tutte le altre annotazioni successive al ventennio si rimanda alla visure
catastali estratte dei registri immobiliari in allegato 3

(All. 3: visura catastale estratta dallo scrivente; All. 1: atto di provenienza del xxxxxxxxxx recuperato dallo scrivente –All. 2 Certificato notarile relativo alla proprietà)

- Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto messe a disposizione da parte degli uffici competenti.

- ☐ Comunicazione opere interne ai sensi art. 26 della legge 47/85 n° 726/2000 del 20/07/2000 prot. 34138 per il sub 4;
- ☐ Comunicazione opere interne ai sensi art. 26 della legge 47/85 n° 727/2000 del 20/07/2000 prot. 34140 per il sub 5;
- ☐ Denuncia di Inizio attività (DIA) del 29/10/2003 prot. 885/2003 per rifacimento tetto.

(Allegato 4: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Varese completa di elaborati grafici trasmessi tramite sistema telematico di accesso atti dall'ufficio tecnico del comune di Varese)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (16/02/2026) gli immobili in oggetto non risultavano corrispondenti né alla scheda catastale alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, né alle planimetrie allegate alle pratiche edilizie nella documentazione di cui al precedente paragrafo reperita presso i competenti uffici comunali per difformità distributive degli ambienti.

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Varese approvato il 12/06/2014 con delibera del Consiglio comunale n. 27 risulta azzonato in Ambito territoriale NAF: Nuclei di antica formazione e normato dell'articolo 25 del vigente PGT. Sono ammessi: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Descrizione unità immobiliari

Le unità in oggetto sono situate trasversalmente rispetto alla Via Virgilio lungo la quale è situato il cancelletto di accesso pedonale dal quale ha accesso attraverso parti comuni condominiali si accede agli immobili. Le unità residenziali sono situate in contesto condominiale al piano secondo, terzo fuori terra, in edificio residenziale edificato nei primi anni '00 all'interno collocato negli edifici che costituiscono il centro storico del rione di Sant'Ambrogio Olona. Le unità al loro interno sono in decreto stato generale di manutenzione generale con finiture risalenti agli anni '60 per il subalterno al sub 4 mentre agli anni '00 per l'unità al sub 5.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con edifici residenziali con caratteristiche residenziali civili di massimo due/tre piani fuori terra.

La zona in cui è situato l'alloggio si trova lungo l'arteria di collegamento tra i comuni di Varese e Brinzio (la Via Virgilio), a circa 100 metri dal centro del rione di Sant'Ambrogio Olona ed a circa 4 chilometri dal centro della città di Varese che risulta collegato tramite autobus urbani con fermata a circa 100 metri.

Si specifica che pur essendo catastalmente due unità residenziali si è optato per unire le stesse in un unico lotto al fine di evitare la creazione di servitù di passo reciproche su unità a ballatoio o su aree condominiali comuni.

Le unità che sono adiacenti l'una rispetto all'altra sono articolate su unico livello, e presentano discreti materiali di finitura, risalenti agli anni '60 la prima ed agli anni '00 la seconda ed alla vista necessitano di alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

Le unità che si sviluppano al secondo piano al momento del sopralluogo risultavano così articolate:

- ✓ Sub 4
 - Soggiorno-cucina, in corpo separato: disimpegno bagno completo di tutti i sanitari, camera;
- ✓ Sub 5
 - Camera e con ingresso da ballatoio esterno: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno completo di tutti i sanitari.

H. media interna: 2.75 m;

Le unità residenziali sviluppano una superficie lorda commerciale totale di circa mq.81,00, il balcone/ballatoio di circa 4 mq per una metratura complessiva parametrizzata di 85,00 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, risalenti rispettivamente agli anni '60 per il sub 4 ed agli anni '00 per il sub 5.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabilitura e tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: discreta
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica/marmette in tutti gli ambienti. Condizioni: discreta
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno e PVC condizioni: discreta protezione: persiane in legno condizioni serramenti: discreta
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: discreta
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma"
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con riscaldamento Certificazioni: per il Sub 4 presenti, per il sub 5 non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori in ghisa condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
<i>Impianto antenna:</i>	Presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>Impianto TV: Citofono (impianto):</i>	presente (non si conosce lo stato di funzionamento)
<i>Facciata fabbricata su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: discreta
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	<u>discreto</u>
<i>Stato di conservazione esterno:</i>	<u>discreto</u>

.....

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità ad uso residenziale, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

UNITA' ad uso residenziale

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
UNITA' sub 4				
Residenza piano secondo	Sup. lorda di pavimento	17,90 21,60	100%	39.50
UNITA' sub 5				
Residenza piano secondo	Sup. lorda di pavimento	41.30	100%	41.30
Ballatoio	Sup. lorda di pavimento	12.70	30%	3.81
TOTALE		93.50		84.61 Arrotondata 85,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto 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 simili.

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;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2025 – Camera di Commercio;

- o 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 della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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.

Valutazione

- 8.3** Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita nella zona di riferimento

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza	85.00	€ 1.400,00	€ 119.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 119.000,00

Riepilogo:

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi:	- € 5.950,00
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali):	-€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0.00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 109.050,00</u>
<u>ARROTONDAMENTI</u>	<u>-€ 50,00</u>

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

€ 109.000,00

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

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
Varese, 08/05/2026

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di compravendita del bene

Allegato 2: Certificazione notarile relativa al bene

Allegato 3: Visure - Planimetrie catastali dei beni

Allegato 4: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione relative all'immobile in oggetto

Allegato 6: Attestato di prestazione energetica SUB 4 (FAC SIMILE scaricato da CENED)

Allegato 7: Copia contratto di affitto in essere sub 4

Allegato 8: Allegati Fotografici

Allegato 9: Lettera invio perizia alle parti