

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **158/2025**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Abitazione in BRENTA**  
**Vicolo Superiore n. 3**

**Esperto alla stima:** Geom. Costantino Allegra  
**E-mail:** geomallegra@gmail.com  
**Pec:** costantino.allegra@geopec.it



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 2883, sub -

### 2. Possesso

**Bene:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

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

**Bene:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, necessita interventi di adeguamento

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti**

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Brenta**  
**Lotto 001**  
 Vicolo Superiore n. 3 – Brenta - 21030

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 un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T/1° in fabbricato residenziale in Comune di Brenta Vicolo Superiore n. 3 , zona centrale di Brenta.

#### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in Vicolo Superiore n.3 – Brenta - 21030**

Trattasi di unità immobiliare autonoma sviluppata su piano terreno e primo e composta da:

piano terreno: ingresso/cucina, soggiorno, scala di accesso al piano primo con relativo ripostiglio sottoscala, piccola area prospiciente il vicolo comunale.

piano primo: con accesso dall'interno dell'unità tramite scala a chiocciola o dall'esterno tramite scala e balcone, composto da camera, disimpegno, ripostiglio e bagno.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

**s titolare del diritto di proprietà per 1/1** in separazione dei beni  
 con

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di

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

- Proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni

#### **Descrizione:**

##### **Comune di Brenta**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 8, Mapp. 2883 sub - - Cat A/4**, - zona cens. -  
 - classe 6, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 95 mq, totale escluse  
 aree scoperte 93 mq - rendita € 174,30 – Vicolo Superiore n. 3 piano: T-1.

Dati derivanti da:



- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 17/09/2009 protocollo n. VA0288879 in atti dal 17/09/2009 Bonifica identificativo catastale (n. 45070.1/2009)
- Variazione nel classamento del 05/12/2003 pratica n. VA0413297 in atti dal 05.12.2003 Variazione di classamento (n. 45964.1/2003)
- Variazione del 05/12/2002 pratica n. 368579 in atti dal 05.12.2002 Fraz. X collegamento tra CT e CF ( n. 18960.1/2002)

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

Vicolo Superiore, altra unità;  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (03.11.2025) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU prot. 368579 del 05.12.2002 per diversa dimensione aperture e diversa altezza riportata al piano primo di mt. 2.70 al posto di mt. 2.80
- 

*(All.A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05.12.2002 estratta dalla scrivente in data 09.09.2025; estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale del paese, l'immobile è posto nelle immediatezze del palazzo comunale; centro storico di sufficiente appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo economica, dotata di tutti i servizi e sufficientemente collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie e a circa 2 km. stazione ferroviaria di Cittiglio.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, Ospedale e relativo Pronto Soccorso, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 settembre 2025 ad ore 15.00 a seguito di contatti telefonici e RR1. L'esecutato non si presenta pertanto si rinvia al 03 novembre 2025 l'accesso forzoso con ausilio di fabbro. Alla data del sopralluogo, in assenza dell'esecutato, la 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 allegato



sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18 luglio 2016 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. B: Verbale di sopralluogo, certificato di residenza)

#### 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 esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 09.09.2025 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:

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:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese 1 in data 23/12/2004 ai nn. 31212/7180**, atto del 20/12/204 rep. 13003/9894 a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo di Varese, a favore di "Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata" con sede in Verbania c.f. 00118720036 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
Asnar Younes quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1  
Importo capitale € 76.477,5  
Importo complessivo € 191.193,75  
Tasso interesse annuo 3,959%  
Durata anni 25.  
A margine della nota sono presenti annotazioni.  
- In data 04.11.2024 ai nn. 20906/3371 di rettifica (rinnovazione)
- ✓ **Ipoteca in rinnovazione Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese 1 in data 04/11/2024 ai nn. 20906/3371**, atto del 20/12/204 rep. 13003 a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo di Varese a favore di "Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata" con sede in Verbania c.f. 00118720036 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente,



a carico degli esecutati:

- ✓ Asnar Younes quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1  
Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Varese in data 23/12/2004 n 31212/7180 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 07/11/2023 rep. 3283 **trascritto a Varese 1 il 22/11/2023 ai nn. 23080/16590** promosso da “  
contro gli  
esecutati sigg. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per  
quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in  
oggetto, correttamente identificato.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/07/2025 rep. 2190 **trascritto a Varese 1 in data 24/07/2025 ai nn. 14853/10950** promosso da “  
contro gli  
esecutati sigg. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per  
quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in  
oggetto, correttamente identificato  
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 09.09.2025)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Lotto 001

##### **Spese scadute:**

Essendo l'immobile indipendente e non facente parte di condominio non si rilevano spese scadute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile solo al piano terreno

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

##### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, NON è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

*(allegato sotto D copia visura Cened)*



**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 1 alla data del 09.09.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo di Varese in data 20/12/2004 rep. 13002., da

\_\_\_\_\_, **trascritto a Varese 1 in data 23/12/2004 ai nn. 31211/19145**

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Brenta, porzione di fabbricato avente accesso da vicolo Superiore n. 5 , un appartamento sviluppatosi su piu' superfici, composto da un locale piu' servizio al piano terreno e da un locale piu' servizi al piano primo, con annessi ripostiglio e area pertinenziale al piano terreno Censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 5, particella 2883, subalterno -, Vicolo Superiore n. 3, piano T-1, zona censuaria -, categoria A/4 classe 6, vani 4,5, rendita catastale €. 174,30.

Si legge inoltre: "quanto ad euro 60.000.=, somma che parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con dichiarazione di nulla piu' avere a chiedere e pretendere per detto titolo e con rinuncia ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale.

Prezzo Convenuto € 60.000. =

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

*"si precisa che il mappale 2883 di catasto terreni ricade nel foglio di mappa 5, foglio logico 9. si precisa ancora che il Signor Asnar (cognome) Younes (nome) è nato a Marrakech (Marocco) ed è cittadino marocchino.*

Si rimanda al titolo allegato sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia atto di provenienza)



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

- Al sig. \_\_\_\_\_ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Atto di Compravendita Dott. Candore Carmelo del 20/12/2004 rep. n. 13002, **Trascritta a Varese 1 in data 23/12/2004 ai nn. 31211/19145**
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brenta in data 25 agosto 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1° settembre 1967, risalente ai primi del 900

Unica pratica rinvenuta dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia N. 40 rilasciata in data 08.10.1982 prot. 1434, al sig. \_\_\_\_\_ per ricostruzione bagno e sostituzione solai piano primo.
- ✓ Dichiarazione di Abitabilità del 29/01/1986 pratica 40/82 rilasciato dal Sindaco di Brenta

*(allegati sotto F: istanza accesso atti edilizi, Licenza edilizia)*

**7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (03.11.2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti.

Le difformità riscontrate si riassumono nella diversa altezza dei locali interni al piano primo autorizzati a mt. 3,10 e rilevati a mt. 280 e diversa dimensione di alcuni serramenti.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

Aggiornamento urbanistico tramite scia in sanatoria, costo indicativo euro 3.000,00 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Brenta, risultano azzonati in Ambito NAF nuclei di antica formazione – Interventi di restauro, conservazione risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

**Nota informativa dell'Esperto**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo



ausiliario di fornire dati e informazioni complete e certe nel rispetto dell'incarico ricevuto in ordine alle limitazioni di indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo financo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio delle difformità riscontrate. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia economica risalente ai primi decenni del '900.

Zona centrale del Comune di Brenta è posto nelle immediatezze del Municipio, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'unità in oggetto risulta disabitata da tempo, in condizioni di pessimo stato di manutenzione e con finiture risalenti a parecchi anni fa, si sviluppa su due piani cielo terra con affaccio a nord sul vicolo superiore, a est e ovest in aderenza con altra proprietà a ovest su cortile di altra proprietà.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso /cucina, soggiorno/pranzo con soffitto a volta al piano terra, camera, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone con scala di accesso esterna al piano primo.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 91,00 circa.

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, si rileva una perdita del manto di copertura con evidenti infiltrazioni nella zona disimpegno piano primo.

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.



	<p><i>Plafoni (componente edilizia):</i> in laterocemento intonacati al civile</p> <p><i>Pareti (interne):</i> laterizio intonacato al civile</p> <p><i>Rivestimento (componente edilizia):</i> piastrelle in ceramica</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle ceramica</p> <p>Condizioni: mediocri</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri;</p> <p>condizioni: modeste</p> <p>protezione: persiane in legno</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>condizioni: modeste</p>
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<p>tipologia e materiale: portoncino alluminio e vetro</p> <p>condizioni: mediocri</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino</p> <p>condizioni: da verificare totalmente</p> <p>Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice</p>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	<p>tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina</p> <p>Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi a piastra</p> <p>condizioni: da verificare</p> <p>Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Da verificare funzionamento
<i>Citofono (impianto):</i>	Assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	<p>intonaco</p> <p>condizioni: mediocri</p>
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	
<i>Portone di ingresso:</i>	<p>tipologia: portone a battente in alluminio e vetro</p> <p>condizioni: mediocri</p>
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>



Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione  
interna del bene: mediocre

\*\*\*\*

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni:

#### 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	89,44	100%	89,44
Terrazzi	sup lorda di pavimento	2,60	30%	0,78
Sottoscala	sup lorda di pavimento	2,00	25%	0,50
Area	Sup lorda	4,20	10%	0,42
<b>TOTALE</b>		<b>98,24</b>		<b>91,14</b> <b>Arrotondata 91,00</b>

\*\*\*\*\*

## 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 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 – 2° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

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 001****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo popolare [A4]	91,00	€ 450,00	€ 40.950,00
<b>TOTALE</b>	91,00	€. 450,00	<b>€ 40.950,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.950,00
Valore corpo	€ 40.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.950,00

**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	91,00	€ 40.950,00	<b>€ 40.950,00</b>

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2.050,00
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:	- € 3.600,00
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: € 35.300,00  
**Arrot. € 35.000,00**

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: € 28.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 35.000,00**

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  
Morazzone, 12/12/2025.....

l'Esperto nominato  
.....

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A**  
Planimetria, estratto mappa
- Allegato B**  
Verbali sopralluogo, certificato di residenza, stato di famiglia
- Allegato C**  
Ispezioni ipotecarie
- Allegato D**  
Ispezione CENED
- Allegato E**  
Copia atto acquisto
- Allegato F**  
Concessione Edilizia

Invio perizia alle parti a mezzo e-mail

