
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



intervenuta:



contro:



N° Gen. Rep. 33/2025

Giudice Delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
Immobile ad uso commerciale in
Comune di Vedano Olona

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori
Email: geomsv@libero.it
Pec: sergio.devittori@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Statale Briantea n. 1 - Vedano Olona - VA - 21040

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: immobile ad uso commerciale [D/8]

Dati Catastali: Foglio n. [REDACTED]

2. Possesso

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Locato sino al 30.06.2029

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

accessibile

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditore Intervenido: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo : €uro 69.000,00



Beni in Vedano Olona

Lotto 002

Strada Statale Briantea n. 1 - Vedano Olona - VA - 21040

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di:

- unità immobiliare commerciale a piano terra con utilizzo a macelleria, inserita in capannone prefabbricato costituito da più unità immobiliari medesimo uso indipendenti una dall'altra.

Gli immobili sono siti in una zona ad uso commerciale tra il polo commerciale industriale di Malnate ed il piccolo nucleo di S. Salvatore sempre in comune di Malnate, indipendente negli accessi e con ampia area esterna comune a tutte le unità ad uso parcheggio e verde.

Identificativi corpo A:

Immobile commerciale [D/8] sito in Vedano Olona - S.S. Briantea n. 1

Sito nella zona commerciale di Vedano Olona nella porzione confinante con il comune di Malnate e quasi ricompresa dal suo territorio, risulta essere situata all'interno del capannone più grande dell'area commerciale Bambù, a piano terra, con accesso autonomo dai piazzali comuni del complesso.

Quota e tipologia del diritto:

L'immobile, sopra elencato, risulta intestato a Catasto come segue:

- [REDAZIONE] proprietaria per 1/1.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione catastale:

Corpo A - Catasto Fabbricati

Comune censuario di Vedano Olona, Foglio n. [REDAZIONE] - categoria D/8 - Rendita catastale euro 1.098,00 - Strada Statale Briantea n. 1 - Piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2004 Pratica n. VA0148009 in atti dal 01/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 62400.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2003 Pratica n. VA0358764 in atti dal 25/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34971.1/2003);
- VARIAZIONE del 25/10/2002 Pratica n. 321284 in atti dal 25/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 17140.1/2002).
Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:



Subalterno 531 bene comune non censibile, A.u.i. subalterno 530, A.u.i. Subalterno 527 da cui vi si accede, A.u.i. subalterno 528, subalterno 531 bene comune non censibile.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9, mappale ■■■■, Ente Urbano di are 74 e ca 0 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui (a giudizio dello scrivente la consistenza non è corretta).-

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del secondo sopralluogo (12.05.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti si rilevano:

CORPO A:

- Si riscontra la modifica di una apertura tra la zona vendita e il retro macelleria mediante formazione di parete mobile con angolo parzialmente inclinato in sostituzione di tavolato esistente;
- Formazione di un disimpegno ai ripostiglio dietro al bancone;
- Mancata indicazione delle aperture verso l'uscita sul piazzale esterno lato Nord - Ovest;
- Altezza indicata non corretta.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile al corpo A non risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Per ottenere la sola conformità catastale del corpo A sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 1.000,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A..

(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU date per il corpo A: 25.10.2002, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 29.04.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato a margine della Strada Statale Briantea, via di collegamento tra Varese e Como, nel territorio comunale di Vedano Olona, ma più vicino all'abitato di Malnate e della vicina frazione S. Salvatore.

L'abitato del Comune di Vedano Olona è situato a circa 10 km da Varese, mentre il lotto oggetto di esecuzione è a circa 9 km. Il lotto è sito nella zona artigianale del Comune di Vedano Olona, in posizione però baricentrica a quella del confinante Comune di Malnate ove vi sono i principali servizi pubblici. A modesta distanza vi sono i valichi doganali che immettono nella Confederazione Elvetica dove vi sono ancora buone opportunità di occupazione.

Area urbanistica:

Il lotto immobiliare oggetto di perizia, fa parte di un complesso immobiliare di unica proprietà al momento della presente stima e risulta essere azzonato nel Piano di Governo del Territorio in Area di rigenerazione urbana n. 8, meglio descritte all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole. La previsione attuale e futura degli immobile e dei lotti di terreno sono ad esclusivo uso commerciale e compatibile ad esso.



In tutta la zona il traffico è piuttosto sostenuto, specie nelle ore diurne, in quanto la statale 342 unisce due capoluoghi di Provincia e sere numerose realtà produttive e commerciali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata di tutti i servizi a rete: acqua, luce, gas, telefono, fognatura ed illuminazione pubblica.-

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta C177 e anche con Como, gestita da FNM autoservizi a cadenza variabile ma continuativa durante il giorno.

Collegamento su rotaia tramite Ferrovie Nord Milano sulla linea Laveno Mombello – Milano Cadorna con fermata presso la stazione di Malnate a circa 2 km.

Servizi offerti dalla zona:

La zona tutta di tipologia commerciale ad oggi comprende una attività di macelleria, palestra, ristorante e servizi dedicati al commercio al dettaglio. Nelle vicinanze vi sono servizi in Malnate o Veduggio quali posta, municipio, bar ristoranti, supermercati e quanto di necessario.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 maggio 2025, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal locatario il quale svolge la propria attività di macelleria. Tutto l'arredo, le celle e quanto di necessario all'attività sono del locatario. Il contratto di locazione con formula 6 + 6 anni ha validità sino al 30.06.2029.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 07 gennaio 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:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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:

Iscritta a Varese in data 04/08/2014 [REDACTED]

n. 2) gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di relazione.



Importo capitale: € 1.000.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisati)

Totale: € 2.000.000,00

Tasso interesse annuo: 5.35 %

Durata anni: 12

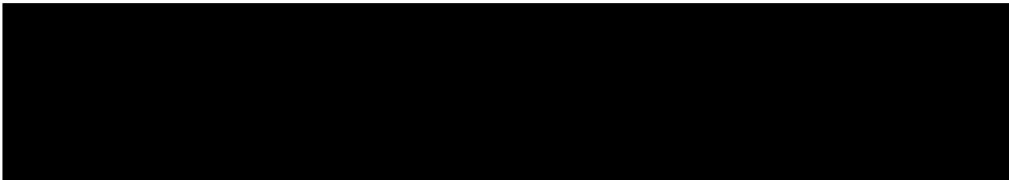
Annotazioni:

Si allega alla presente il dettaglio della nota con tutte le indicazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione:**

Atto di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del



Annotazioni:

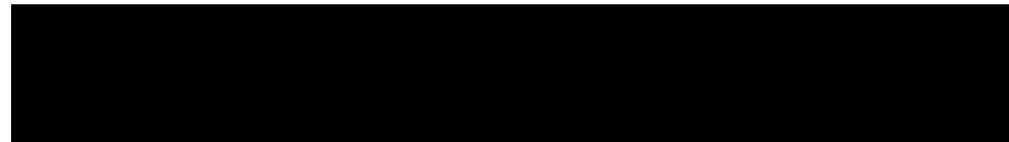
Si allega alla presente il dettaglio della nota con tutte le indicazioni.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

➤ **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione:**

Atto di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese **trascritto a Varese il 13/01/2022 ai nn.** [redacted]

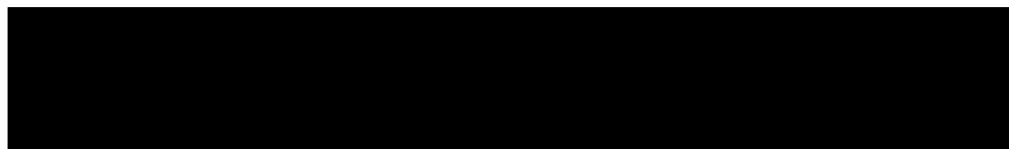


Annotazioni:

Si allega alla presente il dettaglio della nota con tutte le indicazioni.

➤ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 11/01/2025 rep. 43 **trascritto a Varese il 11/02/2025 ai nn.** [redacted]



Annotazioni:

Si allega alla presente il dettaglio della nota con tutte le indicazioni.

Altre trascrizioni:



Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 07.01.2026.

Misure Penali:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 07.01.2026)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Alla data dell'accesso ai luoghi, sentita la parte non vi sono spese arretrate inerenti gli immobili oggetto di perizia.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Gli immobili sono accessibili ai disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Contratto di locazione in essere come sopra riportato. Sino a termine del contratto l'immobile sarà occupato. Non vi è al momento alcun condominio. Nel caso di vendita dei lotti si dovrà valutare privatamente l'instaurazione di un condominio per la gestione degli enti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE scaduta in data 14.03.2025).-

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 07.01.2026 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta al Debitore Esecutato per 1/1, con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED]

Scaduto il 14.03.2025.-



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà risulta essere antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE: DA FARE DA situazione urbanistica – descrizioni poi ok stime da rivedere

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedano Olona (VA) via PEC in data 12.05.2025 per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 10.09.2025, dopo sollecito ha reperito tutti i titoli riferiti agli immobili della proprietà eseguita e aventi enormi complessità dal punto di vista interpretativo delle stesse, di cui si allega l'elenco completo e per riassunto si specificano i seguenti Titoli abilitativi principali:

- Concessione edilizia n. [REDACTED] per "Costruzione capannone via Briantea n. 1" e ampliamento con successiva C.E. [REDACTED] non reperita dall'ufficio tecnico comunale;
- Concessione in sanatoria n. [REDACTED] per "Spostamento del sedime di fabbricato ad uso produttivo rispetto a quanto autorizzato con C.E. n-[REDACTED] e n. [REDACTED];
- Concessione edilizia n. [REDACTED] per "Cambio di destinazione d'uso da industriale a discount";
- Concessione edilizia n. [REDACTED] per "Cambio di destinazione d'uso da Produttivo a commerciale";
- Concessione edilizia n. [REDACTED] per "Cambio di destinazione d'uso da industriale a discount";
- D.I.A. n. [REDACTED] per "Modifiche interne".
- Vi sono ulteriori pratiche edilizie relative alle parti esterne e/o promiscue di cui si inserisce allegato generale delle pratiche edilizie.

Essendovi una situazione molto complicata a livello edilizio urbanistico, si elencano le principali pratiche e a margine dell'allegato l'elenco completo delle stesse, così da essere reperite presso gli uffici comunali competenti in tempi più risoluti. La situazione urbanistica ha una ricostruzione complessa per lo stesso ufficio tecnico di Vedano Olona.

(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Vedano Olona)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile al **corpo A non è risultato conforme all'ultima planimetria catastale** reperita (come già segnalato in capitolo precedente), così come a livello urbanistico - edilizio, in quanto vi sono piccole modifiche interne realizzate presumibilmente durante i periodi successivi alle pratiche edilizie e la formazione in difformità dell'ampliamento delle aperture.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche relative al corpo A sono le seguenti:

- Si riscontra la modifica di una apertura tra la zona vendita e il retro macelleria mediante formazione di parete mobile con angolo parzialmente inclinato in sostituzione di tavolato esistente;
- Realizzazione di disimpegno tra il banco di vendita e la zona ripostigli con



- muratura;
- Ribassamento del negozio esistente dalla costruzione in quanto a un primo impatto risulta essere strutturale con altezza di 253 cm nella sola zona di vendita e per cui sicuramente realizzato durante i lavori di edificazione;
 - Modifica del prospetto esterno Nord – Ovest (ampliamento del locale macelleria per eseguire il retro) mediante eliminazione delle due porte indicate nel progetto con dimensioni di 100 x 210 e formazione di portellone scorrevole dimensioni 280 x 300 e formazione del medesimo ampliamento con una modifica materica da alluminio cristallo ad alluminio pannelli coibentati;
 - Da valutare durante le operazioni di sanatoria la verifica reale di tutti i dimensionamenti, cosa impossibile da eseguirsi durante le operazioni peritali svoltesi per la realizzazione della presente perizia.

Si può considerare quindi che la sanatoria dell'immobile sia possibile tramite pratica SCIA in sanatoria in quanto trattasi di modifiche estetiche per quanto riguarda la porzione esterna in ampliamento, mentre per le opere interne la sola rimozione di un tavolato con formazione di una parete con porta in forme leggermente diverse. Si dovrà valutare durante i rilievi definitivi l'esatta definizione dell'abuso e valutarne con certezza il dimensionamento, per questo il sottoscritto perito terrà conto di una svalutazione percentuale maggiore dovuta a tale incertezza. A giudizio dello scrivente per le operazioni di sanatoria si dovrà quantificare una cifra pari ad €. 10.000,00, compreso di anticipazioni e sanzione, escluse di contributi accessori ed i.v.a. professionale.-

Descrizione: Corpo A

L'unità immobiliare, sita al piano terra di un grande fabbricato di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso, costruito a partire dal 1983 e modificato più volte sino agli anni 2000 con un ampliamento nel prospetto Nord – Ovest con l'edificazione di un magazzino in struttura leggera in profili metallici. Il fabbricato è disposto su due livelli e racchiude più attività di tipo commerciale, sia in uso che non. Il fabbricato è sito nei pressi della strada Statale Briantea, circondato da un terreno comune a tutte le unità immobiliare che compongono il complesso commerciale denominato Centro Bambù. Sono presenti numerosi parcheggi ad uso pubblico e vie di accesso ai vari immobili.

L'immobile oggetto della presente perizia, è composto da un grande spazio ad uso commerciale (macelleria - vendita) senza finiture di particolare pregio, con murature e solai in laterizio intonacati al civile e verniciati in idropittura. Le murature della zona di commercio sono completamente rivestite sino ad una altezza di metri due con piastrelle colore grigio / verde posate a 45 gradi e dimensione 33 x 33 cm. Il pavimento su tutta l'unità è in colore marrone con un formato 20 x 30 cm molto presumibilmente originario degli anni 80/90.

Dalla zona commerciale si accede a un bagno con antibagno composto da lavabo e w.c. con pavimento identico allo spazio commerciale e rivestimento in ceramica formato 20 x 20 colore marroncino con bordatura quadrata marrone.

Dalla zona banco si accede a dei ripostigli ove vi è inserito il quadro elettrico generale ed un piccolo ufficio ricavato nel sottoscala. Le porte degli accessori sono tutte in tamburato di legno in condizioni sufficienti.

Il retro bottega, utilizzato a laboratorio di lavorazione e celle frigorifere, ricavato nell'ampliamento successivo ha una pavimentazione in piastrelle colore grigio misura 33 x 33 cm, mentre i rivestimenti con piastrelle colore grigio più chiaro con dimensione 33 x 33



cm in condizioni buone, il restante ingombro delle murature è finito al civile.

Gli impianti presenti sono di tipo elettrico con prese e illuminazione a neon su tutti i locali e produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

Il sistema di riscaldamento a radiatori in ghisa è dismesso.

I serramenti sono tutti in alluminio con vetro semplice o doppio.

Le condizioni sono sostanzialmente buone, con una manutenzione eseguita durante l'arco di vita dell'immobile, vi è la presenza di arredo e celle di proprietà del locatario dell'immobile e gestore dell'attività. Non sono stati reperite certificazione degli impianti i quali sicuramente non rispettano i canone di legge attuali ma probabilmente quelli di realizzazione.

Caratteristiche descrittive

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Solaio in laterocemento finito al civile nella parte commerciale, nel retro solaio inclinato misto in profili metallici con pannelli sandwich e schiuma poliuretanic Condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	Pareti interne in laterizio intonacato al civile, imbiancate o rivestite in piastrelle lavabili Condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento del bagno:</u> piastrelle dimensioni cm 20 x 20 <u>Rivestimenti del negozio:</u> piastrelle cm 33 x 33 Condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Pavimento in piastrelle ceramiche dimensioni cm 20 x 30 il negozio e cm 33 x 33 il retro Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre in alluminio con vetro semplice e/o doppio Condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno tamburato per i ripostigli ed il bagno, porta del retro in metallo coibentato Condizioni: discrete
<i>Porta d'ingresso:</i>	Porta comune Condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	



Elettrico (impianto): Certificazioni: non presenti nelle mani del debitore esecutato

Condizioni: discrete

Idrico (impianto): Impianto idrico base per la sola parte dei servizi

Condizioni: discrete

Aria/Condizionata (impianto): Non vi è presenza di impianto aria condizionata

Acqua calda sanitaria (impianto): Impianto di produzione ACS tramite boiler elettrico

Termico (impianto): Impianto termico termosifoni dismesso

Citofono (impianto): -

Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia): Facciate in c.a. precompresso prefabbricato

condizioni: buone

Portineria: -

Ascensore (impianto): -

Stato di conservazione interna del bene: Il lotto immobiliare risulta in condizioni discrete

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Pari comuni in condizioni discrete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
Commerciale comprensiva di Servizi e magazzino	Sup. Lorda	130,00	100 %	130,00
TOTALE				130,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del pessimo stato di manutenzione e conservazione sia interno che



esterno, della mancanza delle condizioni igienico-sanitarie minime, della appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2020 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
 - Aste passate con valore di perizia su immobili simili

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'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 vendale attuale a corpo e non a misura.

Per la presente perizia, si utilizzerà un valore unitario più alto rispetto a quello definito al lotto 001 in quanto l'unità in oggetto pur essendo definita D/8 ha più le caratteristiche e l'utilizzo reale di un immobile in categoria C/1 – immobili adibiti a negozi e botteghe, ma per il quale verrà rivalutato al ribasso visto le scarse dotazioni impiantistiche, la vetustà del fabbricato e le condizioni generali dello stesso.

8.3 Valutazione corpo A: Lotto 002

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Immobile commerciale	130,00	€. 650,00	€ 84.500,00
TOTALE LOTTO 002			€ 84.500,00



Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali ed urbanistici: - € 4.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 11.000,00

Spese di demolizione e messa in ripristino delle parti non regolari e non regolarizzabili: - € -----

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

Pendenze Condominiali: - € -----

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento: **Euro 69.000,00**

Montegrino Valtravaglia, 08.01.2026

Il Perito Esperto Estimatore
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Allegato C

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Vedano Olona;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza;

Allegato F

- Contratto di locazione.

