
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l.
contro:

N° Gen. Rep.
164/2025
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa D'Angelo Flaminia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione con cantina e box in Ciffiglio (VA)
via Valcuvia n°21 – CAP 21033

Esperto alla stima: Geometra Selvi Dario
Email: dario.selvi@studiotecnico selvi.it
Pec: dario.selvi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: foglio CI/10, particella 536, sub 27

Corpo: B

Categoria: Box [C/6]

Dati Catastali: foglio CI/10, particella 539, sub 8

2. Possesso

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da [REDACTED] (proprietario)

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da [REDACTED] (proprietario)

(All. A: verbale di sopralluogo)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l. con sede in corso Vittorio Emanuele n°24/28, 20122 Milano, codice fiscale n°12936690960

Creditori Iscritti: Nessuno

Corpo: B

Creditore Procedente: MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l. con sede in corso Vittorio Emanuele n°24/28, 20122 Milano, codice fiscale n°12936690960

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari non eseguiti: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Valcuvia n°15 (corretto civico n°21) – Cittiglio (VA) – 21033

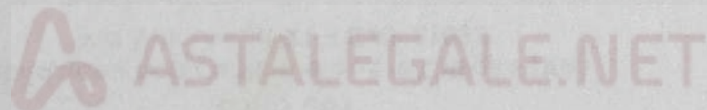
Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Cittiglio (VA) – CAP 21033
Lotto 001
via Valcuvia n°21

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 unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo, una cantina posta al piano primo sottostrada e box al piano terreno, in fabbricato misto a carattere condominiale in Cittiglio (VA).

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in via Valcuvia n°21 – Cittiglio (VA) - 21033

Unità immobiliare posta al piano secondo composta da ingresso, cucina, soggiorno, due balconi, disimpegno notte, due camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la consistenza una cantina al piano primo sottostrada.

Quota e tipologia del diritto:

(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l.** con sede in corso Vittorio Emanuele n°24/28, 20122 Milano codice fiscale n°12936690960

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Comune di Cittiglio

Abitazione di tipo civile: Sez. Urbana CI, Fg. 10, Mapp. 536, Sub. 27 - Cat A/2, - classe 2, consistenza 5,5 vani - sup. catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq - rendita € 426,08 - via Valcuvia n. 15 (corretto civico n°. 21) piano 2 - S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 26/03/2012 Pratica n. VA0086011 in atti dal 26/03/2012
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32498.1/2012)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - VARIAZIONE
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

prospetto su piazza; altra unità immobiliare; prospetto su area comune;
disimpegno comune; altra unità immobiliare.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (28/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/11/1971.

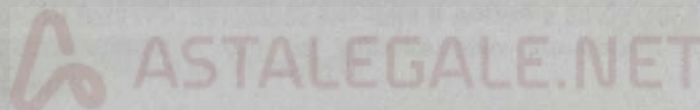
(All. B: documentazione catastale)

Identificativo corpo: B

Box [C/6] sito in via Valcuvia 21 - Cittiglio (VA) - 21033

Unità immobiliare posta al piano terreno.

Quota e tipologia del diritto:



(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.r.l.** con sede in corso Vittorio Emanuele n°24/28, 20122 Milano
codice fiscale n°12936690960

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Comune di Cittiglio

Box: Sez. Urbana CI, Fg. 10, Mapp. 539, Sub. 8 - Cat C/6, - classe 7,
consistenza 14 mq - sup. catastale totale 16 mq - rendita € 18,08 - via
Valcuvia n. 15 (corretto civico n. 21) piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

altra proprietà; altra unità immobiliare; area comune; altra unità immobiliare

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (28/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/11/1971.

(All. B: documentazione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Cittiglio, il condominio è posto in fronte alla Via Valcuvia; zona residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 28 ottobre 2025 ad ore 10.30 alla presenza del Custode e del Sig. (proprietario), lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A e B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 27/11/2024, 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 in data 18/05/2007 al nn. 11707/3010, atto del
15/05/2007 rep. 71260/6448 a rogito Notaio Pesce Giuseppe in
Lavena Ponte Tresa (VA), a favore di "Barclays Bank PLC" con
sede a Milano c.f. 80123490155 gravante sulla piena proprietà
dei beni oggetto di stima, a carico degli esecutati.
Importo capitale € 130.000,00
Importo complessivo € 390.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del
09/07/2025 rep. 2617/2025 trascritto a Varese il 20/08/2025 ai
nn. 16985/12506 promosso da "Miltonia Mortgage Finance
S.r.l." con sede in Milano c.f. 12936690960 gravante sulla pie-
na proprietà dei beni oggetto di stima, a carico degli esecu-
tati.

(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

Spese scadute:

Lo scrivente, in data 25 ottobre 2024, ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Giardini" l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal



valore di stima dell'immobile).

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 28.10.2024, come segue:

1) le spese medie come da rendiconti sono state:

esercizio 2023 non comunicatemi

esercizio 2024 non comunicatemi

esercizio 2025 € 1.800,00

si precisa al netto di spese personali;

2) consuntivo a tutto il 30/06/2024 si chiude con un conguaglio a debito di € 3.613,94 per la posizione [REDACTED]

(All. D: documentazione da amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area comune pavimentata

Attestazione Prestazione Energetica:

L'appartamento oggetto della presente risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

Il box non necessita di attestazione di prestazione energetica.

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27.11.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

•

con atto di compravendita a rogito Notaio Pesce Giuseppe di Lavena Ponte Tresa (VA) in data 15/05/2007 rep. 71259/6447.

Varese in data 18/05/2007 ai nn. 11706/6991

trascritto a

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):



- o la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta con atto di donazione in data 02/12/1991, a rogito Notaio Bortoluzzi Andrea di Cuvio (VA) rep. 30543/2505, **trascritto a Varese il 28/12/1991 ai nn. 17119/12321**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 27.11.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per quota r

con atto di compravendita a rogito Notaio Pesce Giuseppe di Lavina Ponte Tresa (VA) in data 15/05/2007 rep. 71259/6447, **trascritto a Varese in data 18/05/2007 ai nn. 11706/6991**

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

- o del bene in oggetto è pervenuta con atto di donazione in data 02/12/1991, a rogito Notaio Bortoluzzi Andrea di Cuvio (VA) rep. 30543/2505, **trascritto a Varese il 28/12/1991 ai nn. 17119/12321**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Cittiglio in data 14 ottobre 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come trasmessomi dal comune di Cittiglio tramite PEC in data 04/11/2025 al protocollo n°11257, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia n. 28/1969 prot. n°943 rilasciata in data 18/04/1969
- Licenza Edilizia n. 95/1969 in variante rilasciata in data 13/01/1970
- Licenza Edilizia n. 27/1970 in variante rilasciata in data 18/03/1970
- Il fabbricato è stato dichiarato abitabile ed agibile in data 08/03/1971.



(all. E: documentazione urbanistica)

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (28/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato non conforme ai titoli edilizi di cui sopra per una diversa realizzazione dei tavolati nel locale ingresso e nel bagno.

Si dovrà procedere con la presentazione di pratica comunale in sanatoria con un costo professionale di circa € 1.000,00 oltre sanzione che quantificherà il comune.

Alla data del sopralluogo (28/10/2025) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (28/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, non tanto l'unità immobiliare oggetto della presente ma tutto il manufatto in cui è inserita l'unità immobiliare.

Si dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, da parte del condominio, con un costo professionale di circa € 5.000,00 (da dividere in millesimi di competenza che per quanto riguarda gli esecutati sono pari a 40,96 millesimi; quindi la quota spettante per la sanatoria è pari ad € 204,80) oltre a sanzione che quantificherà il comune.

Alla data del sopralluogo (28/10/2025) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cittiglio, risultano azionati in ambito 'Tessuto urbano consolidato' (Art. 25 NTA). Appartengono al Tessuto urbano consolidato gli ambiti di mantenimento e conservazione dell'esistente, comprendono la porzione di insediamenti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati dalla particolare qualità ambientale di parchi, giardini o comunque delle aree di pertinenza, del rapporto edificio/contesto, di cui si prevede la conservazione dell'impianto e delle caratteristiche generali. Sono altresì aree con presenza di edificazione, nelle quali il PGT indica come prioritarie le sistemazioni verde delle aree libere e il mantenimento delle caratteristiche morfologiche esistenti. E' fatto divieto di abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti e ne è imposta la sostituzione con altri in numero non minore nel caso di provata necessità di abbattimento.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente agli inizi degli anni '70 del secolo scorso.

Zona centrale del paese di Cittiglio, il condominio è posto in fronte alla via



Valcuvia; zona residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico e nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Causa Pia Luvini di Cittiglio.

Il fabbricato condominiale, con accesso carrajo e pedonale dalla via Valcuvia, è dotato di un'area comune esterna e si compone di quattro piani fuori terra ed uno interrato con, in corpi staccati, edifici ad uso box.

L'unità in oggetto risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, una cucina con accesso diretto ad un balcone, una zona soggiorno anch'essa con accesso diretto ad un balcone, un disimpegno notte, un bagno completo (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia), un ripostiglio, una camera ed una camera padronale. Completa la consistenza un locale ad uso cantina al piano primo sottostrada.

H. interna abitazione min. mt. 2,90 al soffitto.

H. interna cantina mt. 2,60 al soffitto.

L'unità sviluppa una superficie reale lorda di mq 98,89 circa per l'abitazione, mq 11,88 circa per la cantina e mq. 10,29 per i due balconi per un totale lordo commerciale pari a mq. 121,06 circa. La superficie commerciale lorda è pari a mq. 104,95 circa arrotondata a mq. 105,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, si segnala presenza di muffa nella camera (vedere foto n°8 nell'allegato F: documentazione fotografica).

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): Copertura piana in solaio intonacato e tinteggiato per l'abitazione in cemento a vista per la cantina.

Pareti (interne): Intonacate e tinteggiate per l'abitazione, cemento a vista per la cantina.

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica. Ubicazione: bagno e parete cottura
condizione: discreta

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica con zoccolini in legno tranne bagno e parzialmente negli altri locali per l'abitazione, battuto di cemento per la cantina.
Condizioni: discreta



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo tranne in cucina che presenta serramento in legno con doppio vetro condizioni: sufficienti tranne in cucina condizioni buone. protezione: tapparelle condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente legno. condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino non blindato pannellato sulle due facce con chiusura aggiuntiva di sicurezza per l'abitazione, in ferro per la cantina. condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: presente Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con valvole termostatiche. condizioni: discrete. Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Centralizzato
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune</i>	Rivestimento intonacato (componente edilizia): condizioni: buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione in piastrelle di ceramica. Rivestimento alzate e pedane vano scala in marmo. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in metallo con specchiature in vetro condizioni: buone
<i>Portineria</i>	assente



Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

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	98,89	100%	98,89
Cantina	Sup. lorda di pavimento	11,88	25%	2,97
Balconi	Sup. lorda di pavimento	10,29	30%	3,09
TOTALE		121,06		104,95
				Arrotondata 105,00

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente agli inizi degli anni '70 del secolo scorso.

Zona centrale del paese di Cittiglio, il condominio è posto in fronte alla via Valcuvia; zona residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico e nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Causa Pia Luvini di Cittiglio.

Il fabbricato condominiale, con accesso carraio e pedonale dalla via Valcuvia, è dotato di un'area comune esterna e si compone di quattro piani fuori terra ed uno interrato con, in corpi staccati, edifici ad uso box.

L'unità in oggetto risultata composta, al momento del sopralluogo, da box singolo con accesso diretto da area esterna comune.

H. interna box mt. 2,60 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 15,00 circa.
(all. F: documentazione fotografica)



Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono 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): Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Nessuno
Ubicazione: -
condizione: -

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento
senza zoccolini
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: Basculante in lamiera.

condizioni: buona.
protezione: -

Infissi interni: tipologia: Non presente
condizioni: -

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: Basculante in lamiera.
condizioni: - buona.

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: a vista
condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: Non presente
alimentazione: -

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: non presente
Certificazioni: -

Termico (impianto): tipologia: Non presente
condizioni: -
Certificazioni: -

Allarme (impianto): Non presente

TV: Non presente

Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciate Rivestimento intonacato
fabbricato su area condizioni: buone
esterna comune
(componente edilizia):

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco l'integgiato, pavimentazione in
(componente edilizia): piastrelle di ceramica. Rivestimento alzate e pedate vano scala
in marmo.
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo con
specchiature in vetro
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

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
Box	Sup. lorda di pavimento	15,00	100%	15,00
TOTALE		15,00		15,00 Arrotondata 15,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

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 – anno 2024 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2025 – fascia periferica D1

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, 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**Identificativo corpo: A e B**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A - Abitazione di tipo civile [A/2]	105,00	€ 1.000,00	€ 105.000,00
B - Box [C/6]	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
TOTALE			€ 115.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.500,00
Valore corpo	€ 115.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.500,00

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.

ASTALEGALE.NET

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:

- € 5.775,00

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:

- € 1.204,80

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 3.613,94

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:

€ 104.906,26

Arrot. € 105.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunto dal pubblicistica tecnico di settore, pari al 20%, pertanto: immobile non locato

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

€ 105.000,00

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato.

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, 28/11/2025

L'ESPERTO NOMINATO
Geom. Dario Selvi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Verbale di sopralluogo

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento

Allegato D - Documentazione da amministratore condominiale

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Documentazione fotografica

Allegato G - Invio perizia alle parti