
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 125 / 2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento a Varano Borghi (VA)

Esperto alla stima: Arch. Donatello Stura
Email: architettura@gmail.com
Pec: donatello.stura@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Appartamento – Varano Borghi (VA) – Largo Giulio Cesare n. 4

Categoria: Abitazione di tipo Economico [A3]

Dati Catastali: foglio 3, **particella 173, sub 508**

2. Possesso

Bene: Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1

Possesso: L' appartamento risulta **occupato** [redacted] ccupante dei locali soggetti a pignoramento [redacted] a seguito di Sentenza per Divorzio su ricorso congiunto n. [redacted] del Tribunale Civile di Varese

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1

Creditore Procedent [redacted]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: si



Appartamento a Varano Borghi**Lotto 001**

Largo Giulio Cesare n. 4 - 21020 Varano Borghi (VA)

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:**

- Appartamento al piano terzo, composto da tre locali, cucina, bagno e antibagno, scala di accesso ad un locale al piano soppalco ad uso ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1 – regime: bene personale - C.F. [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore [REDACTED]

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

[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale

Descrizione:**Comune di Varano Borghi**

- **Abitazione di tipo Economico [A3]: Fg. 3, Particella 173 sub. 508 – Cat. A/3** - classe 3, consistenza 5 vani - sup. catastale totale 87 mq - Totale escluse aree scoperte: 87 mq - rendita € 185,92 - piano: 3

Dati derivanti da:

AMPLIAMENTO del 28/06/2006 Pratica n. VA0152381 in atti dal 28/06/2006
AMPLIAMENTO (n. 11310.1/2006)

Coerenze delle unità immobiliari:

proprietà di ragioni estranee, prospetto su corte comune, altra proprietà di ragioni estranee ed ancora prospetto su corte comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

All. n. 4: visure catastali estratte dalla scrivente in data 08.02.2025



Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (19.11.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale, in atti al NCEU dal 28.06.2006, a parte alcune piccole modifiche che non comportano modifiche al classamento dell'Immobile, ai sensi dell'art. 1 comma 558 della Legge n. 311/2004

(All. n. 3: ultima scheda catastale in atti al NCEU, dal 28.06.2006, estratte dallo scrivente in data 15.10.2024).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona residenziale presso il comune di Varano Borghi (VA). Dotata di servizi e facilmente accessibile anche tramite le principali vie di comunicazione.

Area urbanistica:

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

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 19 novembre 2024.

- Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta **occupato** [REDACTED] a seguito di Sentenza per Divorzio su ricorso congiunto n. [REDACTED] del Tribunale Civile di Varese. Tale Sentenza non risulta essere stata trascritta (vedi Elenco formalità, **allegato n. 5**, Sentenza, **allegato n. 6**)

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, alla data del 06.03.2025 per nominativi, 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:

Sentenza per Divorzio [REDACTED]
[REDACTED] del Tribunale Civile di Varese, con assegnazione della casa coniugale
(**allegato n. 6**)

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** – per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 20.07.2006 ai nn.** [redacted] a rogito Notaio Oliva Ezio, a favore di [redacted] dell'esecutato:
- [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota intera

Importo capitale € 80.000,00

Importo complessivo € 160.000,00

Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del [redacted] sede in Roma c.f. [redacted] 0 contro [redacted]
- [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota intera
- Gravante sui seguenti immobili:

- **Comune Varano Borghi, Fg. 3, Particella 173 sub. 508**

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
Spese condominiali straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 804,96

Note: L'Amministratore del condominio informa del fatto che ci sono problemi in copertura per i quali si stanno per impostare attività di ripristino globale della copertura stessa.
(vedi "Spese Condominiali", **allegato n. 8**)



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 esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED] con
atto di compravendita Notaio Oliva Ezio in data 14.07.2006 rep.
[REDACTED]

(Si rimanda al titolo, **all. n. 7**, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto).

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Quanto sopra era pervenuto ai suindicati [REDACTED]
per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, da [REDACTED]
per atto di compravendita Notaio Brighina Adolfo del 01.06.2000 Rep.
[REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

Lo scrivente ha effettuato Accesso Atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varano Borghi in data 17 febbraio 2025 per la ricerca e visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Dalla ricerca effettuata negli archivi comunali NON è stata trovata nessuna pratica edilizia, titolo abilitativo, né documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento (fotografie o quant'altro). Il fabbricato è stato costruito indicativamente a fine 1800.

Lo stato legittimo dell'immobile andrebbe verificato attraverso una lunga serie di accertamenti, a partire dalla ricerca della planimetria catastale di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali estratti cartografici, o altri atti pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza [REDACTED]

Non è pertanto possibile, nei limiti del mandato ricevuto, attestare lo stato legittimo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Alla data del sopralluogo (19.11.2024) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale, in atti al NCEU dal 28.06.2006, a parte alcune piccole modifiche che non comportano modifiche al classamento dell'Immobile, ai sensi dell'art. 1 comma 558 della Legge n. 311/2004



Caratteristiche descrittive:

Internamente l'appartamento, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di tipo economico.

Plafoni (componente edilizia): intonacati e tinteggiati

Rivestimento Pareti (interne): piastrelle di ceramica (ubicazione: bagno) condizione: buone

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica. Condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in pvc e in legno
Condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: autonomo sottotraccia

Idrico sanitario, riscaldamento (impianto): tipologia: autonomo sottotraccia

Stato di conservazione interna del bene: sufficiente

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, 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:

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda raggugliata
Locali al Piano 3	sup. lorda di pavimento	80 mq	100%	80 mq
Ripostiglio - soppalco	sup lorda di pavimento	16 mq	30%	5 mq

TOTALE

85 mq



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, 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;

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

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al piano terzo	85 mq	€ 900,00	€ 76.500,00
TOTALE	85,00	€ 900,00	€ 76.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 76.500,00

Valore complessivo intero € 76.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 76.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano terzo	85,00	€ 76.500,00	€ 76.500,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese per differenze costi/oneri catastali: - € 3.825,00

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: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: - € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.675,00

Arrot. € 73.000,00



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, 05.03. 2025

l'Esperto nominato
Arch. Donatello Stura



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1

Incarico del G.E.

Allegato 2

Relazione Fotografica

Allegato 3

Planimetria Catastali

Allegato 4

Visura Catastale

Allegato 5

Elenco Formalità

Allegato 6

Sentenza Divorzio

Allegato 7

Atto di Compravendita

Allegato 8

Spese Condominiali

