

TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 17 ottobre 2025

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 102/2025

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO
E BUGUGGIATE**

CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avv. Fabio Maria BIGGIOGERA

CONTRO


DEBITORE ESECUTATO

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo

e-mail: davanzo@s-mad.it

PEC: domenico.davanzo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, mappale 911, sub. 2

Corpo: B

Categoria: Box (C/6)

Dati Catastali: foglio 5, mappale 911, sub. 8

2. Possesso

Bene: via Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

Corpo: B

Creditore Procedente: Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

Corpo: B

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

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 Kennedy 1 – Venegono Superiore - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Venegono Superiore

Lotto 001

Via Kennedy n. 1 – Venegono Superiore - 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 oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale con annessa cantina (corpo A) e box pertinenziale (corpo B), oltre alle parti comuni.

Nonostante i beni oggetto di pignoramento siano due, a mio parere, non è opportuno, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, suddividere il compendio immobiliare in più lotti, in quanto se ne ridurrebbe sensibilmente il valore complessivo.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Venegono Superiore via Kennedy n. 1

Unità immobiliare posta al piano terra con annessa cantina posta al piano interrato.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato:

_ al piano terra da due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un disimpegno aperto direttamente sulla zona cottura, oltre all'area di pertinenza esclusiva posta sul fronte sud dell'unità;

_ al piano interrato da una cantina.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Venegono Superiore

Abitazione di tipo economico: fg. 5 mapp. 911 sub. 2 - categoria A/3, classe 3, vani 5, sup. catastale 71 mq, sup. escluse aree scoperte 53 mq - rendita € 222,08 – via Kennedy n. 1 piano T-S1

Dati derivanti da:

_ variazione toponomastica del 18/09/2024 pratica n. VA0209827 in atti dal 18/09/2024 variazione di toponomastica (n. 209827.1/2024);

_ variazione del 02/03/2020 pratica n. VA0022468 in atti dal 03/03/2020 esatta rappresentazione grafica (n. 8059.1/2020);

- _ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- _ variazione del 10/01/2012 pratica n. VA0005469 in atti dal 10/01/2012 bonifica identificativo catastale (n. 2149.1/2012); precedentemente sez. VS, fg. 5, mappale 911, sub. 2;
- _ variazione toponomastica del 10/02/2011 pratica n. VA0105604 in atti dal 10/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 52450.1/2011);
- _ classamento del 08/09/1998 in atti dal 08/09/1998 (PF98) (n. V5032.1/1998);
- _ costituzione del 24/06/1985 in atti dal 22/08/1995 (n. 119.900/1985).

Coerenze:

appartamento da nord in senso orario: area comune, altra unità immobiliare, mappale 5051 di terzi, mappale 5047.

cantina da nord in senso orario: altra unità immobiliare, terrapieno, passaggio comune.

Identificativo corpo: B

Box (C/6) sito in Venegono Superiore via Kennedy n. 1

Unità immobiliare posta al piano interrato.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, da un locale adibito a box di dimensioni sufficienti al parcheggio di una vettura.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietario per 1/1 - C.F. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Venegono Superiore

Box: fg. 5 mapp. 911 sub. 8 - categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, sup. catastale 19 mq - rendita € 23,96 – via Kennedy n. 1 piano S1

Dati derivanti da:

_ variazione toponomastica del 18/09/2024 pratica n. VA0209821 in atti dal 18/09/2024 variazione di toponomastica (n. 209821.1/2024);

_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

_ variazione toponomastica del 10/02/2011 pratica n. VA0105111 in atti dal 10/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 52230.1/2011);

_ classamento del 08/09/1998 in atti dal 08/09/1998 (PF98) (n. V5032.4/1998).

Coerenze:

da nord in senso orario: area comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

2 – Descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Venegono Superiore in via Kennedy n. 1.

Venegono Superiore è un comune in provincia di Varese di circa 7.450 abitanti, posto a 12 Km da Varese e 50 km da Milano.

E' situato in adiacenza alla pineta di Appiano Gentile, e confina con i comuni di Binago (CO), Castiglione Olona, Vedano Olona e Venegono Inferiore.

Principali collegamenti pubblici:

L'ingresso autostradale più vicino è quello di Azzate-Buguggiate che immette sulla A8 Autostrada dei Laghi che dista circa 8 km. Il comune è collegato a Varese e a Milano tramite la stazione di Venegono Superiore-Castiglione Olona. L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa posto a 30 km e raggiungibile in tre quarti d'ora, mentre quello di Milano Linate dista circa 60 km.

Servizi offerti dalla zona:

Il Comune di Venegono Superiore ospita istituti scolastici dalla scuola dell'infanzia fino alla scuola secondaria di primo grado; l'Aermacchi si estende da Venegono Superiore a Venegono Inferiore.

Inoltre sono numerose le strutture sportive a disposizione della popolazione; i principali servizi pubblici, collettivi e ricreativi, oltre all'ospedale sono presenti nel vicino Comune di Tradate; i servizi di cui sopra, in forma più completa e articolata si ritrovano nella città di Varese.

3 – Stato di possesso.

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 24 luglio 2025 si è proceduti, senza successo al primo sopralluogo sul posto; successivamente in data 26 settembre 2025 si è effettuato il secondo sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbali allegato O).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare adibita ad abitazione è risultata occupata dall'esecutato Sig. [REDACTED].

Il box identificato con il corpo "B" è utilizzato dall'esecutato Sig. [REDACTED].

Pertanto i beni oggetto di pignoramento possono considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

4 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

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

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): negativo.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20/11/2013, rep. 15756/13457, a rogito notaio Dott. Scordo Letterio Claudio, iscritta a Varese in data 27/11/2013 ai n. 17099/2553, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate" e contro [REDACTED]
[REDACTED]", gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari di cui al mapp. 911 sub. 2 e 8.
Importo capitale € 132.000,00
Importo complessivo € 185.000,00
Tasso interesse annuo 3,226 %
Durata anni 30
A margine della nota non sono presenti annotazioni

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - verbale di pignoramento immobili in data 03/05/2025 rep. 1539, trascritto a Varese in data 22/05/2025 ai n. 9753/7227 a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate" e contro [REDACTED] per quota di 1/1 dei corpi identificati dalla lettera A (appartamento) e dalla lettera B (box).
A margine della nota non sono presenti annotazioni

4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 17 ottobre 2025, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico del Sig. [REDACTED]; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Altre informazioni per l'acquirente.

Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un complesso condominiale non costituito in condominio, motivo per il quale non abbiamo notizia su come avvenga la suddivisione delle spese per la manutenzione dei beni comuni. Ciò nonostante è comunque presente un Regolamento di condominio allegato sotto la lettera "D" all'atto in autentica Dott. Ezio Oliva, notaio in Varese, in data 18/01/1984 rep. 4601, registrato a Varese il 20/01/1984 al n. 1774 serie 1T.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestato di Prestazione Energetica:

E' stata effettuata la ricerca degli identificativi dell'unità immobiliare destinata ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare ad oggi non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto l'APE n. 1213700007112 registrato in data 02/04/2012 è scaduto in data 02/04/2022.

6 – Provenienza.

I beni pignorati sono pervenuti in capo al soggetto debitore, per la quota di competenza, come di seguito specificato:

corpo: A - B

- al ventennio i beni oggetto della presente erano di piena proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo De Martinis, in data 28/06/2004, rep. 49690/3587, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 13/07/2004 ai n. 17621/10872;
- successivamente in virtù di compravendita per atto a rogito Dott. Scordo Letterio Claudio, in data 20/11/2013 rep. 15755/13456, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 27/11/2013 ai n. 17098/12091, i beni oggetto della presente passano dai Sigg. [REDACTED] (come sopra generalizzati) ai Sigg.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di ½ cadauno di proprietà;
- successivamente in virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Dott. Carelli Federico Luigi, in data 04/03/2020 rep. 230/165, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 12/03/2020 ai n. 4354/2957, i beni oggetto della presente passano dai Sigg. [REDACTED] (come sopra generalizzati) per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] (come sopra generalizzato).

7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Venegono Superiore, si evince che l'edificio è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 150/1981 prot. 4270 rilasciata dal Comune di Venegono Superiore in data 10/03/1982 per costruzione fabbricato civile abitazione plurifamiliare "tipo A".

Successivamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 150/1981 prot. 2604 variante casa "A" rilasciata dal Comune di Venegono Superiore in data 23/08/1983 per variante in corso d'opera costruzione fabbricato civile abitazione;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA-Superbonus) n. 341/2021 presentata al Comune di Venegono Superiore in data 30/12/2021 per opere di riqualificazione energetica; tali lavori al momento del sopralluogo non risultano effettuati.

Dai documenti messi a disposizione dal Comune di Venegono Superiore non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'unità immobiliare destinata ad appartamento di cui al sub. 2 **è urbanisticamente non conforme** a quanto depositato presso il Comune di Venegono Superiore, mentre l'unità immobiliare destinata a box di cui al sub. 8 **è urbanisticamente conforme** a quanto depositato presso il Comune di Venegono Superiore.

L'unità di cui al sub. 2 è urbanisticamente non conforme in quanto sono state apportate alcune modifiche interne all'appartamento, che consistono nella demolizione del tavolato divisorio tra la cottura ed il soggiorno, e in una diversa realizzazione del bagno.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Venegono Superiore, il mappale su cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente rientra in zona "A8 – tessuto consolidato con ampia dotazione di verde" e rientra nel "Perimetro Parco Regionale D.G.R. del 27/07/2000 n.

7/427 e s.m.i. corrispondente al vincolo paesaggistico art. 142 comma 1 lett. F D.Lgs. 42/2004". (vedasi allegato F).

Conformità catastale:

L'unità immobiliare destinata ad appartamento di cui al sub. è **catastalmente non conforme** a quanto presente in banca dati catastale, mentre l'unità immobiliare destinata a box di cui al sub. 8 è **catastalmente conforme** a quanto presente in banca dati catastale.

Regolarizzazione urbanistica:

L'unità immobiliare di cui al mapp. 911 sub. 2 è regolarizzabile mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (mancata comunicazione dell'inizio lavori), per la quale è prevista una sanzione amministrativa di € 1.000,00.

Per l'intervento stimo costi professionali per € 2.000,00, così sommariamente divisibili: rilievo € 500,00, pratica di sanatoria € 1.500,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

A questi costi va sommato il costo dell'intervento di realizzazione di una chiusura con porta tra il soggiorno ed il disimpegno del bagno, intervento che stimo forfettariamente in € 2.000,00 (oltre all'IVA di legge).

Il costo complessivo della sanatoria, compresa la sanzione, può essere stimato in € 5.000,00 oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

Regolarizzazione catastale:

Per l'aggiornamento della scheda catastale stimo costi professionali per € 700,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

8 – Descrizione.

(abitazione di cui al corpo "A" identificata dal mappale 911 sub. 2 + box di cui al corpo "B" identificato dal mappale 911 sub. 8).

Oggetto della presente sono due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio) con annesse parti

comuni; più precisamente una unità è costituita da appartamento di civile abitazione posto al piano terra dell'edificio dotato di area esclusiva di proprietà con annessa cantina al piano interrato, mentre l'altra unità è un box posto al piano interrato del medesimo edificio.

I beni sono posti in una zona periferica del Comune di Venegono Superiore, all'interno del Parco Pineta, più precisamente in via Kennedy n. 1; il fabbricato è dotato di aree interne comuni.

L'ingresso all'appartamento avviene dal percorso pedonale comune (che costeggia lo scivolo dei box) che porta all'area comune ove sono posti gli ingressi alle varie unità immobiliari; la cantina è raggiungibile o dalla scala comune posta sul fronte est dell'edificio o dallo scivolo che conduce al piano interrato; il box posto al piano interrato è raggiungibile tramite lo scivolo comune.

Il fabbricato, nel suo insieme, è disposto su due livelli fuori terra oltre un piano interrato.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è una porzione del fabbricato; ha triplice affaccio (a nord su area comune, a sud e ad est su area esclusiva di proprietà) ed è posta al piano terra dell'edificio che non presenta l'evidenza di opere di manutenzione recenti.

La cantina ed il box sono posti al piano interrato.

L'appartamento è risultato composto, al momento del sopralluogo, da due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia) ed un disimpegno aperto direttamente sulla zona cottura.

L'appartamento ha altezza interna pari a m 2,70.

L'area esterna esclusiva di proprietà, pari a circa mq 660, è priva di manutenzioni ed in stato di semi-abbandono.

La cantina ed il box, entrambi posti al piano interrato, hanno altezza interna pari a m 2,50.

Caratteristiche descrittive (corpo A-abitazione):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione; l'edificio non presenta evidenze di manutenzione nel corso degli ultimi 15 anni.

Plafoni:	intonacati e tinteggiati
Pareti interne:	intonacate e tinteggiate;
Rivestimento:	nei bagni rivestimenti in piastrelle di ceramica, sino a circa h 2,20 m (condizioni sufficienti); nella parete attrezzata della cucina non c'è rivestimento
Pavimentaz. interna:	piastrelle in monocottura/gres porcellanato (condizioni mediocri);
Infissi esterni:	serramenti a battente in legno (condizioni mediocri) dotati di persiane ed alcuni di inferriate
Porte ingresso:	portoncino in legno del tipo non blindato (condizioni mediocri)
Porte interne:	porte in legno (condizioni mediocri)
Impianto elettrico:	sottotraccia, frutti Bticino; al momento del sopralluogo non funzionante, si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	sottotraccia; alimenta lavello cucina, apparecchi sanitari; certificazioni non rinvenute
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	autonomo con caldaia murale a gas posta al piano terra (zona cucina); certificazioni non rinvenute
Impianto termico:	autonomo con caloriferi; certificazioni non rinvenute
Impianto allarme:	non presente
TV:	autonomo
Citofono:	presente ma apparentemente non funzionante
Rivestimento facciata:	intonaco (condizioni mediocri)
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente

Stato di conservazione

interna del bene: mediocre

Stato di conservazione

e manutenzione parti

comuni: mediocre

Caratteristiche descrittive (corpo B-box):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Plafoni: intonacate al rustico

Pareti interne: intonacate al rustico

Rivestimento: non presente

Pavimentaz. interna: battuto di cls (condizioni scarse)

Infissi esterni: non presenti

Porte ingresso: lamiera (condizioni mediocri)

Porte interne: non presenti

Impianto elettrico: sottotraccia; al momento del sopralluogo non funzionante, si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute

Impianto idrico: non presente

Impianto climatizzaz.: non presente

Acqua calda sanitaria: non presente

Impianto termico: non presente

Impianto allarme: non presente

TV: non presente

Citofono: non presente

Rivestimento facciata: non presente

Atrio e parti comuni: pareti e solaio corsello di manovra box intonacati al rustico, pavimentazione in battuto di cls

Portineria: non presente

Ascensore: non presente

Stato di conservazione

interna del bene: mediocre

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: mediocre

Calcolo della consistenza (corpo A-abitazione):

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano terra, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 52 residenziali, a mq 4,95 quali superficie accessori non comunicante (cantina al piano interrato) e a mq 660 quali area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

superficie locali principali (unità abitativa)	mq	$52,00 \times 1,00 =$	mq	52,00
sup. locali accessori non comunicanti	mq	$4,95 \times 0,25 =$	mq	1,24
area scoperta ad uso esclusivo	mq	$52,00 \times 0,10 =$	mq	5,20
area scoperta ad uso esclusivo	mq	$608,00 \times 0,02 =$	mq	12,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				= mq 70,60

9 – Valutazione complessiva del lotto.

9.1 – Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del compendio immobiliare 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 la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

9.2 – Fonti di informazione:

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2024 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Venegono Superiore) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

9.3 – Valutazione corpi:

corpo: A

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2024 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B"";
- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in

- adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione”;
- per immobili abitabili in buono stato intende “immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione”;
 - per immobili da ristrutturare intende “immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione”.

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare abitativa di cui trattasi nella “categoria” abitabili in buono stato. Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità abitativa, in Venegono Superiore, pari a quello minimo censito per gli immobili abitabili in buono stato che indico in €/mq 750,00.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA –

UNITA' ABITATIVA (mapp. 911 sub. 2)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale lorda</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	70,60	€ 750,00	€ 52.950,00	1/1	€ 52.950,00
TOTALE	70,60		€ 52.950,00		€ 52.950,00

corpo: B

Il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2024 degli immobili in provincia di Varese indica, per il box singolo, il valore rilevato compreso tra € 8.000,00 ed € 12.000,00; per il box in questione esprimo il più probabile valore di mercato pari a quello minimo censito che indico € 8.000,00.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA –

BOX (mapp. 911 sub. 8)

<i>Destinazione</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in capo al debitore</i>	<i>Valore quota pignorata</i>
box [C/6]	€ 8.000,00	€ 8.000,00	1/1	€ 8.000,00
TOTALE	€ 8.000,00	€ 8.000,00		€ 8.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota pignorata</i>
A	Abitazione	€ 52.950,00	€ 52.950,00
B	box	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE		€ 60.950,00	€ 60.950,00

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

- Ritengo di attribuire 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.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.

- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate occupate dal medesimo debitore, quindi possono essere considerati liberi; pertanto non ritengo di dover attribuire alle unità immobiliari altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- L'unità immobiliare adibita ad abitazione (corpo A) necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il valore economico complessivo di tali regolarizzazioni è di € 8.139,70, costituito da:

- una sanzione amministrativa di € 1.000,00;
- un costo professionale delle spese tecniche per la pratica edilizia (€ 3.000,00) e catastale (€ 700,00) non certo perché legato ad una negoziazione con il professionista che verrà a tale scopo nominato. Al fine di identificarne il più probabile costo, indico l'importo per il quale accetterei l'incarico finalizzato alla risoluzione del problema, proponendolo in € 3.700,00, oltre agli oneri di legge, costituiti dal 5% di C.N.A.P.G. e dal 22% di IVA, da applicarsi anche sulla cassa nazionale, ed oltre bolli e diritti (stimabili in circa € 200,00) per un totale di € 4.939,70;
- il costo dell'intervento di realizzazione di una chiusura con porta tra il soggiorno ed il disimpegno del bagno, intervento stimabile forfettariamente in € 2.000,00 oltre all'IVA del 10%, per un totale di € 2.200,00.

9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo A (abitazione) e del corpo B (box) sopra descritti, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di € 49.800,00, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima € 60.950,00

- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	3.047,50
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- €	8.139,70
- arrotondamenti	+ €	37,20

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato dei beni, riferito all'unico lotto oggetto di stima costituito dall'insieme dei corpi A e B, il seguente importo economico:

€ 49.800,00 (euro quarantanovemilaottocento/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente mediante invio P.E.C. all'Avv. Fabio Maria Biggiogera e al debitore esecutato mediante raccomandata.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo

Allegati:

- a** – visure catastali;
- b** – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- c** – estratto mappa Catasto Terreni;
- d** – documentazione fotografica;
- e** – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Venegono Superiore;
- f** – estratto P.G.T. e tavola vincoli;
- g** – viste aeree;
- h** – ricerche presso la Conservatoria di Varese;
- i** – copia atto ante ventennio rep. 49690/3587 del 28/06/2004 Notaio Dott. Paolo De Martinis;
- l** – copia atto di provenienza rep. 15755/13456 del 20/11/2013 Notaio Dott. Scordo Letterio Claudio;
- m** – copia atto di provenienza rep. 230/165 del 04/03/2020 Notaio Carelli Federico Luigi;
- n** – certificati debitore;
- o** – verbali di sopralluogo;
- p** – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente (tramite P.E.C.) e al debitore esecutato (tramite raccomandata) di copia della perizia.