
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

n° Gen. Rep.

115/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. PINTAURO JESSICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Travedona Monate, via Vittorio Veneto n. 7

Esperto alla stima: Geometra BINI LUCA
Email: progetti@studiobini.va.it
Pec: luca.bini@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/4]**Dati Catastali:** foglio TR/3, particella 1648, sub. 7**Corpo:** B**Categoria:** Autorimessa [C/6]**Dati Catastali:** foglio TR/3, particella 1076**2. Possesso****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A-B**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero da occupanti**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A-B**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A-B**Creditore Procedente:** I s.r.l. (con la mandataria**Creditori Iscritti:** ---**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A-B**Comproprietari non esegutati :** Nessuno**6. Misure Penali****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A-B**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028**Lotto:** 001**Corpo:** A-B**Continuità delle trascrizioni:** Sì

Bene in Travedona Monate**Lotto 001**

via Vittorio Veneto n. 7 – Travedona Monate (VA) 21028

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo), ed autorimessa di competenza, ubicata al piano seminterrato.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A/4] + autorimessa [C/6] sita in via Vittorio Veneto n. 7, Travedona Monate (VA)

Unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra (piani terra e primo) composta da ingresso/soggiorno, cucina e bagno (PT), due camere da letto ed un bagno (P1). La proprietà comprende anche un livello nel sottotetto (accessibile dal piano terreno) composto da due ambienti ed un ballatoio al piano primo, avente accesso da una scala esterna e costituente il raccordo tra i due livelli. Completa la proprietà un'autorimessa seminterrata e due porzioni di terreno all'interno della corte (lotto 2). Si precisa che il tutto risulta in pessimo stato di conservazione ed in condizioni di abbandono.

Quota e tipologia del diritto:

titolare della proprietà per 1/2

titolare della proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/2 ciascuno a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

titolare della proprietà per 1/2

titolare della proprietà per 1/2

Descrizione:

Comune di Travedona Monate

Abitazione di tipo popolare: fg. TR/3, mapp. 1648, sub. 7 – cat. A/4, classe 7, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq – rendita € 213,04 – via Vittorio Veneto n. 7, piano T-1.

Box auto: fg. TR/3, mapp. 1076 – cat. C/6, classe 10, consistenza mq 27 – sup. catastale totale 40 mq – rendita € 59,96 – via Vittorio Veneto n. SNC, piano S1.

Dati derivanti da (ABITAZIONE):

- variazione del 01/12/1992, in atti dal 30/11/1998 – fusione/diversa distribuzione degli spazi interni – CLS P.F. 1998 (n. 23120/1992)



- variazione del 26/11/2010, pratica n. VA0352183 in atti dal 26/11/2010 – bonifica identificativo catastale (n. 26823.1/2010)
 - variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Dati derivanti da (BOX AUTO):
- sostituzione riferimenti di mappa del 12/04/1990 in atti dal 29/05/1998 – ripristino indicazione sezione censuaria errate da impianto (n. CI0013.421/1997)
 - variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
 - variazione del 06/05/2008, pratica n. VA0139812 in atti dal 06/05/2008 – corretta rappresentazione grafica (n. 7256.1/2008)
 - variazione del 03/07/2008, pratica n. VA0221809 in atti dal 03/07/2008 – center-6452982/08 – rettifica piano (n. 27264.1/2008)
 - variazione del 24/11/2010, pratica n. VA0348828 in atti dal 24/11/2010 – bonifica identificativo catastale (n. 26179.1/2010)
 - variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

L'unità abitativa oggetto di valutazione confina, partendo da nord e procedendo in senso orario come di seguito meglio indicato: affaccio su via Vittorio Veneto, altra UI, affaccio su corte comune, altra UI.

L'autorimessa di pertinenza, anch'essa oggetto di valutazione, confina, partendo da nord e procedendo in senso orario come di seguito meglio indicato: via Vittorio Veneto, altra UI (per tre lati).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (06/02/2026) l'unità immobiliare residenziale in oggetto è risultata non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 01/12/1992 presentata per "fusione/diversa distribuzione spazi interni"; mentre l'autorimessa risulta corrispondente con la scheda catastale in atti al NCEU del 06/05/2008 presentata per "corretta rappresentazione grafica"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale dell'abitato, il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea e risalente ai primi decenni del '900.

Area urbanistica:

A traffico locale, con limitata/scarsa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

La via Vittorio Veneto corrisponde con la SP 36 "della Val Bossa" che collega i comuni di Ispra e Varese. Il comune è collegato con il sistema di trasporto pubblico; le linee di superficie (autolinee) offrono il loro servizio all'interno dell'abitato di Travedona Monate e la fermata più vicina dista all'incirca 100 m.



Servizi offerti dalla zona:

I principali servizi offerti dal comune di Travedona Monate quali il palazzo municipale, scuole, farmacia, uffici postale, negozi e ristoranti di vario genere sono posti in un raggio di circa 500 km rispetto al fabbricato contenente l'UI oggetto di valutazione.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 06/02/2026 alle ore 11.30 a seguito di contatti telefonici con GIVG, alla presenza dell'addetto GIVG. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti, anche se in buona parte ammobiliato e contenente materiale di vario genere accatastato nei locali.

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

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente 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:**

ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 3175 Registro Generale 14779, Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio del : IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 20/06/2025 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1522 del 09/05/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 30/06/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non facente parte di complesso riunito in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la nota dell'atto di acquisto riporta, alla "sezione D" che *"l'accesso viene altresì praticato attraverso il mappale di catasto terreni numero 1649, ente urbano di are 2 e centiare 70, adibito a corte comune"*

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di Prestazione Energetica, che pertanto dovrà essere predisposto.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno con atto a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate [redacted] nota presentata con modello unico [redacted] di Varese in atti dal [redacted]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come correttamente indicato nella certificazione notarile agli atti a firma del Dottor Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (EE), sono i seguenti:

- A [redacted] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del 12/05/1982, numero di repertorio 3840n Notaio Fortunato Gerbino, trascritto il 26/05/1982 ai nn. [redacted] da potere di [redacted] nato a [redacted]

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Travedona Monate per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto; La documentazione ricevuta in data 18/03/2026 consta nelle seguenti pratiche:

- C.E. del 12/07/1982 (PE n. 18/82) per restauro e risanamento igienico edificio esistente
- C.E. del 02/04/1986 (PE n. 41/85) per risanamento conservativo di edificio



- accessorio
- Denuncia di inizio lavori del 12/11/1986

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A-B

Alla data del sopralluogo sia l'unità immobiliare residenziale sia l'autorimessa sono risultati non corrispondenti ai grafici di progetto di cui alle PPEE indicate in precedenza; l'appartamento – come indicato precedentemente – non è risultato corrispondente neppure all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, mentre l'autorimessa appare conforme all'elaborato catastale. Pertanto necessita la predisposizione di una pratica di sanatoria con conseguente aggiornamento catastale. L'immobile contenente le UUII oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Travedona Monate, risulta azionato nell'ambito indicato come "Nuclei di antica formazione" ovvero le parti del territorio parti del territorio costituite da agglomerati e da insediamenti urbani di antico impianto, che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi formativi dell'insediamento.

Descrizione: di cui al punto A

Le unità in oggetto sono ricomprese in un fabbricato residenziale inserito in un contesto cortilizio risalente ai primi decenni del secolo scorso, disposto su due piani fuori terra (T-1).

È posto in zona centrale dell'abitato, all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea con quello in esame.

Il fabbricato contenente le UUII oggetto di valutazione, presenta una giacitura a pianta irregolare ed è dotato di un'area esterna a cortile (comune) e si compone di due piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato (solo per quanto riguarda l'autorimessa).

L'unità abitativa in oggetto, che attualmente può definirsi come in cattivo stato di manutenzione (oltre che in totale abbandono), presenta pareti esterne in pietrame/mattoni pieni e divisori interni in laterizio, serramenti in legno dotati di doppio vetro e persiane in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica monocottura.

L'autorimessa invece presenta una basculante in metallo, mentre la struttura muraria è in linea con la parte residenziale. L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due locati censiti come sottotetto, mentre al piano primo (a cui si accede tramite scala esterna) si trovano due camere da letto ed un bagno, oltre ad un ballatoio che funge sia da sbarco della scala sia da ingresso alla zona notte. L'autorimessa è invece costituita da un unico ambiente.

Altezza interna m 2,90 (media appartamento), m 2,10 (autorimessa)

L'U.I.residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 121,00 circa.

L'autorimessa sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 20,00 circa.



Caratteristiche descrittive corpo A:

Esternamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture risalenti all'epoca di realizzazione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	latero-cemento intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	laterizio intonacato e tinteggiato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ceramica monocottura
<i>Pavim. Interna</i>	ceramica monocottura
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti telaio legno con vetro doppio; condizioni: buone protezione: persiane
<i>Infissi interni:</i>	condizioni: discrete legno tamburato
<i>Porte di primo ingresso:</i>	portoncino in legno
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	- - -
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi in alluminio condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	- - -
<i>TV:</i>	- - -
<i>Citofono (impianto):</i>	- - -
<i>Rivestimento facciata fabbricato su giardino (componente edilizia):</i>	Rivestimento assente, facciate solamente intonacate condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	- - -
<i>Portineria</i>	Assente



Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione pessimo
interna del bene:

Stato di conservazione sufficiente
e manutenzione parti
comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione (PT)	Sup. lorda di pavimento	46,00	100%	46,00
Accessori (PT)	Sup. lorda di pavimento	46,00	50%	23,00
Abitazione (P1)	Sup. lorda di pavimento	50,00	100%	50,00
Ballatoio (P1)	Sup. lorda di pavimento	5,20	30%	2,00
Box auto	Sup. lorda di pavimento	40,00	50%	20,00
TOTALE		187,20		141,00
				Arrotondata 141,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. 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.

Si ritiene corretto precisare che al suo stato attuale l'immobile ha un valore pressoché nullo, pertanto il calcolo sotto riportato fa riferimento principalmente all'area ed alla posizione (dotata parzialmente di vista lago).

8. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Travedona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2025 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025

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**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + accessori (PT+P1)	119,00	€ 400,00	€ 47.600,00
Balcone	2,00	€ 400,00	€ 800,00
Box auto	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
TOTALE	141,00	€ 400,00	€ 56.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.400,00
Valore corpo	€ 48.400,00
Valore accessori (box)	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 56.400,00
Valore complessivo diritto e quota pignorata	€ 56.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione + accessori	141,00	€ 56.400,00	€ 56.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 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:

- € 2.800,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

€ 3.000,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 50.200,00

Arrot. € 50.000,00

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, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 40.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**€ 40.000,00**

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

Laveno Mombello, 07/05/2026



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

n° Gen. Rep.

115/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. PINTAURO JESSICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**Appezamenti terreno in Travedona Monate, via Vittorio
Veneto**

Esperto alla stima: Geometra BINI LUCA
Email: progetti@studiobini.va.it
Pec: luca.bini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Categoria: Appezamenti terreno [SEMIN ARBOR]

Dati Catastali: foglio TR/9, particelle 1592 - 1593

2. Possesso

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da occupanti

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Creditore Procedente: con la mandataria I . . .)

Creditori Iscritti: ---

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

Lotto: 002

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Sì



Bene in Travedona Monate**Lotto 002**

via Vittorio Veneto – Travedona Monate (VA) 21028

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

LOTTO 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati all'interno dell'area cortilizia su cui si trova l'edificio contenente le unità immobiliari di cui al lotto 001

Identificativo corpo: C

Appezzamento di terreno [SEMIN ARBOR] sito in via Vittorio Veneto, Travedona Monate (VA)

Trattasi di due appezzamenti di terreno ubicati all'interno dell'area di corte in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione (lotto 1), i due mappali appaiono come adibiti ad orto (non si è compreso se destinato a tale uso da parte degli esecutari o se da terzi).

Quota e tipologia del diritto:

- /, titolare della proprietà per 1/2
- | titolare della proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/2 ciascuno a favore di

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

- , titolare della proprietà per 1/2
- 9F, titolare della proprietà per 1/2

Descrizione:

Comune di Travedona Monate

Appezzamento di terreno: fg. TR/9, mapp. 1592 – qualità. SEMIN ARBOR,
classe 1, consistenza 00 ha 00 a 40 ca – RD € 0,28 – RA € 0,15

Appezzamento di terreno: fg. TR/9, mapp. 1593 – qualità. SEMIN ARBOR,
classe 1, consistenza 00 ha 00 a 40 ca – RD € 0,28 – RA € 0,15

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze da nord come da scheda:

I mappali oggetto di valutazione confinano, partendo da nord e procedendo in senso orario come di seguito meglio indicato: mappale 1591, mappale 1528, mappale 2210, mappale 1649.

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (06/02/2026) l'unità immobiliare in oggetto è risultata corrispondente alla sua destinazione catastale, in quanto trattasi di appezzamento di terreno privo di costruzioni.

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

Zona centrale dell'abitato, il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea e risalente ai primi decenni del '900.

Area urbanistica:

A traffico locale, con limitata/scarsa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

La via Vittorio Veneto corrisponde con la SP 36 "della Val Bossa" che collega i comuni di Ispra e Varese. Il comune è collegato con il sistema di trasporto pubblico; le linee di superficie (autolinee) offrono il loro servizio all'interno dell'abitato di Travedona Monate e la fermata più vicina dista all'incirca 100 m.

Servizi offerti dalla zona:

I principali servizi offerti dal comune di Travedona Monate quali il palazzo municipale, scuole, farmacia, uffici postale, negozi e ristoranti di vario genere sono posti in un raggio di circa 500 m rispetto al fabbricato contenente l'UI oggetto di valutazione.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 002**

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 06/02/2026 alle ore 11.30 a seguito di contatti telefonici con GIVG, alla presenza dell'addetto GIVG. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo il bene è risultato libero da occupanti, risulta in parte adibito ad orto.

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

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente 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:**

ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio
del 30/06/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 20/06/2025 - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE Repertorio
del 09/05/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio
del 30/06/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 002****Spese scadute:**

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non facente parte di complesso riunito in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la nota dell'atto di acquisto riporta, alla "sezione D" che *"l'accesso viene altresì praticato attraverso il mappale di catasto terreni numero 1649, ente urbano di are 2 e centiare 70, adibito a corte comune"*

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto trattasi di terreno libero, non soggetto a tale obbligo.

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nulla da segnalare

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data di stesura della presente, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno con atto a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate in data _____, rep. _____, COMPRAVENDITA, nota presentata con modello unico n. _____ reparto PI di Varese in atti dal 02/07/2008

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come correttamente indicato nella certificazione notarile agli atti a firma del Dottor Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (EE), sono i seguenti:

- A _____ la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del _____, numero di repertorio 3840n Notaio Fortunato Gerbino, trascritto il 26/05/1982 ai nn. 5642/4437 da potere di _____ nato a _____

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vista la natura dei beni in esame, non sono state reperite pratiche edilizie ad essi relative.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A-B

Alla data del sopralluogo le aree sono state rilevate come libere da strutture e quindi rispondenti alla loro destinazione catastale.

L'immobile contenente le UUII oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Travedona Monate, risulta azzonato nell'ambito indicato come "Nuclei di antica formazione" ovvero le parti del territorio parti del territorio costituite da agglomerati e da insediamenti urbani di antico impianto, che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi formativi dell'insediamento.

Descrizione: di cui al punto A

Le unità in oggetto sono ricomprese in un contesto cortilizio risalente ai primi decenni del secolo scorso.

È posto in zona centrale dell'abitato, all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea con quello in cui sono contenute le UUII di cui al lotto 1, di cui i terreni del presene lotto costituiscono pertinenza in corpo staccato.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Esternamente 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): - - -

Pareti (interne):

Rivestimento (componente edilizia):

Pavim. Interna - - -

Infissi esterni: - - -

Infissi interni: - - -

Porte di primo ingresso: - - -

Impianti:

Elettrico (impianto): - - -

Idrico (impianto): - - -

Aria/Condizionata (impianto): - - -

Acqua calda sanitaria (impianto): - - -

Termico (impianto): - - -

Allarme (impianto):

TV:

Citofono (impianto): - - -

Rivestimento facciata fabbricato su giardino (componente edilizia): - - -

Portone di ingresso: - - -

Portineria - - -

Ascensore (impianto): - - -

Stato di conservazione interna del bene:

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
mapp. 1592	Sup. lorda di pavimento	40,00	100%	40,00



mapp. 1593	Sup. lorda di pavimento	40,00	100%	40,00
TOTALE		80,00		80,00
				Arrotondata 80,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. 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.

Si ritiene corretto precisare che al suo stato attuale l'immobile ha un valore pressoché nullo, pertanto il calcolo sotto riportato fa riferimento principalmente all'area ed alla posizione (dotata parzialmente di vista lago).

8. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Travedona Monate;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2025 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025

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 002

A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 1592-1593	80,00	€ 25,00	€ 2.000,00
TOTALE	80,00	€ 25,00	€ 2.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.000,00
Valore corpo	€ 2.000,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota pignorata	€ 2.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreni	80,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 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:

- € 100,00

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

Pendenze Condominiali:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.900,00

Arrot. € 4.000,00

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, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 3.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**€ 3.200,00**

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

Laveno Mombello, 07/05/2026

