

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione Forzata

c o n t r o

Rg.Es.Imm. Nr. 177/2025

Giudice Dr.ssa JESSICA PINTAURO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: **Geom. Fulvio Cordone***

Iscritto all'Albo della provincia di Varese al N. 2713

Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1106

C.F. CRDFLV71S29L682V-P.Iva 02286670126

con studio in Varese, Via De Marchi n. 6

telefono: 339 3496390

email: fulvio.cordone1@virgilio.it

pec: fulvio.cordone@geopec.it

**BENI IN MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA, FRAZIONE ARMIO -
VIA DANTE ALIGHIERI N. 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Abitazione di tipo popolare sito nel comune di Maccagno con
Pino e Veddasca, frazione di Armio, Via Dante Alighieri n. 3, in
ragione di:**

- Quota e tipologia del diritto: Sig.ra titolare del diritto di proprietà per
la quota di 1/1.

- Pignoramento: quota di 1/1 a favore della

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo popolare costituita da
un piano terra composto da soggiorno, angolo cottura, w.c. e balcone, da
un piano primo sottostrada costituito da due camere da letto e un
balcone, nonché da un piano secondo sottostrada in cui è ubicato un
locale cantina, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.
83.56.

Identificato in catasto:

Catasto dei Fabbricati

Comune di MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA (Codice: M339)

Provincia di VARESE,

Partita: -

INTESTO

DATI ANAGRAFICI:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: AR Foglio: 15 Particella: 152 Sub.: -

DATI DI CLASSAMENTO: Z.c.: 3 Categoria: A/4 Classe: 8 Consistenza: 2,5 vani

Superficie catastale: 59 mq. Rendita: €.85,22

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09.11.2015

INDIRIZZO: Via Dante Alighieri n. 3, Piano S1 - S2 - T.

Coerenze piano terra: Via Dante, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corte comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto

Coerenze piano primo sottostrada: terrapieno, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corte comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto

Coerenze piano secondo sottostrada: terrapieno, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corte comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, scheda planimetrica), il C.T.U. ha constatato che la ditta catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre, verificando la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame, reperita al catasto dei fabbricati e presentata in data 08 gennaio 1993, il C.T.U. ha accertato che corrisponde con lo stato reale dei luoghi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliari oggetto di esecuzione è ubicata nella frazione di Armio del Comune censuario ed amministrativo di Maccagno con Pino e Veddasca, precisamente in Via Dante Alighieri n. 3.

La frazione di Armio dista da Varese, capoluogo della Provincia, 45 Km, è posto ad un'altezza di circa 900 m sul livello del mare, ed è raggiungibile,

tramite autovetture private e mezzi pubblici, percorrendo le strade statali n. 233, n. 394 e la strada provinciale n. 5.

Caratteristiche della zona: periferica rispetto al centro di Maccagno con Pino e Veddasca, a traffico locale con bassa possibilità di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (70), autobus (1), ferrovia (20), aeroporto (75) .

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (scarso), farmacie (scarso), municipio (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (scarso), parco giochi (scarso), scuola elementare (scarso), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), università (scarso), spazi verdi (buono), cinema (scarso), supermercato (scarso), polizia (scarso), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 e ss cpc.

Alla data del sopralluogo, alla presenza degli esecutati e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato **non occupato.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, 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: **Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14.10.2004 al numero di repertorio 3138/2004, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 22.10.2004 ai nn. 25381/5721, rinnovata con trascrizione in data 17.09.2024 ai nn. 17561/2735, a favore di _____, e contro l'esecutata _____, per il diritto di piena proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Nota: nella nota di iscrizione del 2004 l'immobile oggetto di esecuzione era identificato con gli ex mappali di catasto terreni n. 152 sub. 1 e sub. 3 del fg. 9, mentre nella nota di iscrizione dell'ipoteca di rinnovazione è

identificato con l'attuale mappale di catasto fabbricati n. 152 del fg. AR/15.

Importo ipoteca €.221.120,00=

Importo capitale €.178.739,51=

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14.10.2004 al numero di repertorio 3139/2004, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 22.10.2004 ai nn. 25382/5722, rinnovata con trascrizione in data 18.09.2024 ai nn. 17618/2745, a favore di _____, e contro l'esecutata _____, per il diritto di piena proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Nota: nella nota di iscrizione del 2004 l'immobile oggetto di esecuzione era identificato con gli ex mappali di catasto terreni n. 152 sub. 1 e sub. 3 del fg. 9, mentre nella nota di iscrizione dell'ipoteca di rinnovazione è identificato con l'attuale mappale di catasto fabbricati n. 152 del fg. AR/15.

Importo ipoteca €.202.480,00=

Importo capitale €.164.589,39=

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a firma di TRIBUNALE DI MILANO SEZ. LEGNANO in data 25.01.2005 al numero di repertorio 80, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 01.04.2005 ai nn. 8540/1597, rinnovata con trascrizione in data 25.11.2024 ai nn. 22416/3619, a favore di _____, e contro l'esecutata _____, per il diritto di piena proprietà di 1/2, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Nota: nella nota di iscrizione del 2004 l'immobile oggetto di esecuzione era identificato con gli ex mappali di catasto terreni n. 152 sub. sub. 3 del fg. 9, mentre nella nota di iscrizione dell'ipoteca di rinnovazione è identificato con l'attuale mappale di catasto fabbricati n. 152 del fg. AR/15.

Importo ipoteca €.23.500,00=

Importo capitale €.17.615,68=

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a firma di TRIBUNALE DI MILANO in data 16.11.2005 al numero di repertorio 20539, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 30.12.2005 ai nn. 37194/8169, rinnovata con trascrizione in data 23.12.2025 ai nn. 25502/4642, a favore di _____, e contro l'esecutata _____, per il diritto di piena proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Nota: nella nota di iscrizione del 2004 l'immobile oggetto di esecuzione era identificato con gli ex mappali di catasto terreni n. 152 sub. 1 e sub. 3 del fg. 9, mentre nella nota di iscrizione dell'ipoteca di rinnovazione è identificato con l'attuale mappale di catasto fabbricati n. 152 del fg. AR/15.

Importo ipoteca €.270.000,00=

Importo capitale €.249.000,20=

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE a firma di EQUITANIA NORD SPA DI MILANO in data 27.03.2013 al numero di repertorio 2058/6812, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 12.04.2013 ai nn. 5383/800, a favore di _____, e contro l'esecutata _____, per il diritto di piena

proprietà di 1000/1000, gravante sul diritto di proprietà di 1000/1000 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo ipoteca €.89.992,30=

Importo capitale €.44.996,15=

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO in data 05.08.2025 al numero di repertorio 5451, trascritto alla CC.RR.II. di Varese in data 19.09.2025 ai nn. 17782/13072, a favore della , contro l'esecutata , per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

*4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Il C.T.U. ha constatato che non esiste un amministratore dello stabile in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima e pertanto non vi sono spese condominiali ordinarie.

5.2. Spese condominiali scadute ed insolute

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ha verificato che non esiste un amministratore del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato oggetto della presente relazione peritale e pertanto non esistono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

5.3. Attestazione Prestazione Energetica

L'appartamento oggetto della presente, privo di impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo è risultato **privo** (a seguito di

interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale) di
Attestato di Prestazione Energetica.

5.4. Avvertenze ulteriori per l'acquirente.

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari

-

Proprietaria dal 24.11.1979 ad oggi a seguito di atto di compravendita n. rep. 21138 del 24.11.1979, redatto dal notaio Dott. Egidio Luoni con sede in Gallarate, registrato a Gallarate in data 28 novembre 1979 al n. 2877 serie 2° e trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 03.12.1979 ai nr. 11244/9176.

6.2. Precedenti proprietari al ventennio

-

Proprietaria fino al 24.11.1979 a seguito di atto di compravendita antecedente al 01.01.1963.

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente in data 27 marzo 2026, prot. n. 3544, ha presentato istanza accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Maccagno con

Pino e Veddasca per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 20 aprile 2026, prot n. 0004351/2026, il sottoscritto riceva una PEC dal comune di Maccagno con Pino e Veddasca, con la quale si comunicava che non erano presenti pratiche edilizie agli atti comunali.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è di remota costruzione ed è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967.

Si allega PEC inviata allo scrivente dal Comune di Maccagno con Pino e Veddasca.

7.1. Conformità edilizia-urbanistica-catastale:

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato inserito nel P.G.T. vigente del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca in ambito Nuclei di Antica Formazione, quindi immobili di remota costruzione; inoltre si precisa che dall'accesso agli atti richiesto all'Ufficio Edilizia Privata del suddetto in data 27.03.2026, non sono state reperite pratiche edilizie come comunicato allo scrivente con PEC datata 20.04.2026 e pertanto l'unico atto da cui è possibile desumere lo stato legittimo, la conformità edilizia e la consistenza dell'immobile in esame è la scheda catastale d'impianto presentata al catasto fabbricati in data 08.01.1993.

Alla data del sopralluogo (30.03.2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale d'impianto e pertanto lo stesso si può definire perfettamente conforme agli strumenti edilizi-urbanistici.

Di conseguenza l'immobile risulta anche **conforme catastalmente.**

Infine l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato che il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è inquadrata nel P.G.T. vigente nel comune di Maccagno con Pino e

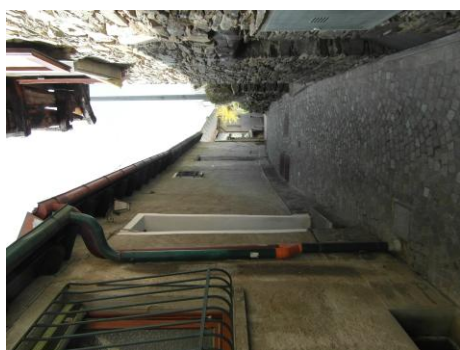
Veddasca, in ambito "A1 – Nucleo di Antica Formazione" – con grado di sensibilità paesistica molto elevata, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

Inoltre l'immobile è soggetto a Vincolo Paesaggistico sui corsi d'acqua, 150 m dalle sponde, ai sensi dell'art. 142 lett. c) D.L. 42/04.

8. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

A. Abitazione di tipo popolare sito nel comune di Maccagno con Pino e Veddasca, frazione di Armio, Via Dante Alighieri n. 3, identificato a catasto dei fabbricati con il mappale n. 152 del foglio n. 15, sezione AR

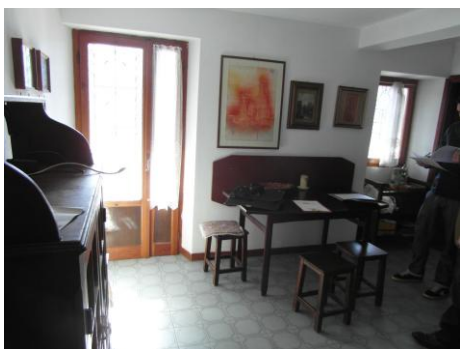
L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo popolare (foto n. 1 e 2) costituita da un piano terra composto da soggiorno (foto n. 3, 4 e 5), angolo cottura (foto n. 6), w.c. (foto n. 7 e 8) e balcone (foto n. 9), da un piano primo sottostrada costituito da due camere da letto (foto n. 10 e 11) e un balcone (foto n. 12), nonché da un piano secondo sottostrada in cui è ubicato un locale cantina (foto n. 13 e 14), il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 83.56.



(foto n. 1)



(foto n. 2)



(foto n. 3)



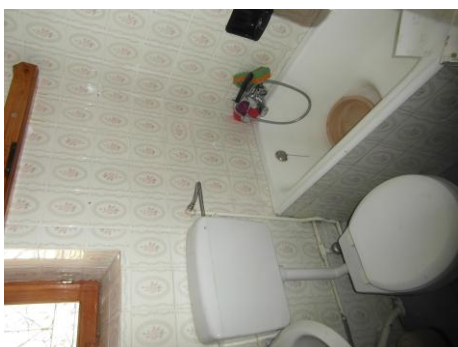
(foto n. 4)



(foto n. 5)



(foto n. 6)



(foto n. 7)



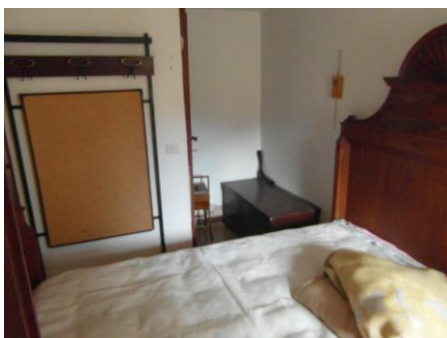
(foto n. 8)



(foto n. 9)



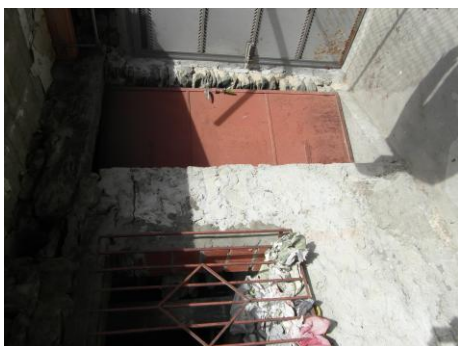
(foto n. 10)



(foto n. 11)



(foto n. 12)



(foto n. 13)



(foto n. 14)

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra l'elaborato grafico ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il DPR n. 138 del 23 marzo 1998, come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione PT	mq. 30.38	1.00	mq. 30.38
Abitazione PS1	mq. 29.21	1.00	mq. 29.21
Balconi	mq. 10.71	0.30	mq. 3.21
Cantina	mq. 13.26	0.25	mq. 3.32
	mq. 83.56		mq. 66.12

Caratteristiche descrittive

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficiente.

Strutture verticali: materiale: muratura/pietra, condizioni: sufficiente.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficiente.

Travi: materiale: c.a./legno, condizioni: sufficiente.

Balconi: materiale: c.a., pavimentazione: piastrelle in grès antigelivo, parapetto: muratura e ringhiera in ferro, condizioni: sufficiente

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficiente

Ascensore: assente.

Pareti esterne: materiale: muratura/pietra, rivestimento: solo intonaco, condizioni: sufficiente.

Antenna: tipologia: rettilinea, conformità: non a norma, condizioni: scarse.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, conformità: non a norma; condizioni: scarse.

Fognatura(impianto): tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, conformità: da collaudare, condizioni: sufficiente.

Termico: impianto inesistente ad eccezione camino a legna nel soggiorno.

Fonti energetiche alternative: inesistenti.

Idrico (impianto): tipologia: lavabo, bidet, vasca, water, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, conformità: da collaudare, condizioni: scarse.

Condizionamento (impianto): inesistente.

Citofonico (impianto): inesistente.

Telefonico (impianto): inesistente.

Porta d'ingresso abitazione: tipologia: battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: ringhiere, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: sufficiente.

Plafoni: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: sufficiente.

Pareti interne: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura e piastrelle di ceramica in bagno e parete attrezzata cucina, condizioni: sufficiente.

Note: le pareti del bagno e della parete attrezzata della cucina risultano rivestite per un'altezza di circa m. 1.60/1.80 con piastrelle in ceramica.

Pavimentazione interna: materiale: ceramica, condizioni: sufficiente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1. Possibilità di divisione in lotti

Il C.T.U. visionando il bene pignorato, ritiene che non sia possibile dividerlo in lotti, poiché il mappale n. 152 è un'abitazione autonoma ed indivisibile.

9.2. Criterio di stima

Stima per via sintetica seguendo il procedimento per confronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di mercato di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che possono essere il vano, la superficie espressa in metri quadri o il volume espresso in metri cubi vuoto per pieno. Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. di superficie commerciabile, praticato per compravendite di immobili, simili a quello oggetto di stima, varia da un minimo di € 340,00= a un massimo di € 520,00=

Nel nostro caso il C.T.U. visionato l'immobile in esame, tenendo conto delle sue caratteristiche costruttive, della conformità urbanistica/edilizia,

della manutenzione ordinaria e straordinaria, della tipologia degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, fognario, telefonico, etc), messi in opera, nonché della vetustà del fabbricato, ritiene che il prezzo di mercato al mq. sia pari a €480,00=.

9.3. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Varese e rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, in collaborazione con A.N.A.M.A., F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

9.4. Valutazioni delle superfici

<u>Immobile</u>	<u>Superf. Comm.</u>	<u>Valore diritto</u>
A. Abitazione + cant.+ balconi	mq. 66.12	€31.737,60=
Totale		€31.737,60=

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

€1.586,88=

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale:

€-----=

- Spese tecniche e sanzione amministrativa

per regolarizzazione edilizia/urbanistica:

€-----=

- Pendenze condominiali:

€-----=

Totale **€1.586,88=**

9.6. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€30.150,72=

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Jessica Pintauro.

Con stima.

Varese, lì 08 maggio 2026

IL C.T.U.

(Geom. Fulvio Cordone)