



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
POP NPLS 2020 SRL
contro



.....



N° Gen. Rep **131/2019 + 104/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
DOT.SSA FLAMINIA D'ANGELO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

integrazione perizia

redatta nel 13/08/2021 da Geom. Vittore Agnetti



unità immobiliare in Gazzada Schianno (VA) Via Matteotti, 15

Box: sez. urb.SC Fg.4 mapp. 228 sub. 2



LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti
Email: laura.buzzetti@libero.it
Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it



Quesito

“Il Giudice dell’esecuzione

considerato che con il pignoramento RG 104/2024 è stata pignorata la quota di 5/9 di piena proprietà in capo al debitore del fg. 4 mappale 228 sub. 2 oggi incorporato nell’abitazione principale; rilevato che tale quota di proprietà indivisa verrà venduta in seno alla procedura esecutiva data la conformazione dell’immobile; considerato quindi che l’eventuale acquirente si troverebbe poi in comunione con il e dovendo sostenere ulteriori esborsi per acquisire la piena proprietà del subalterno; osservato che il perito nominato non ha aggiornato la propria stima con riferimento alla quota ex post pignorata;

PQM

Nomina BUZZETTI LAURA affinché, verificata la perizia già in atti, assegni un valore al fg. 4 mappale 228 sub. 2 alla quota di 5/9 di piena proprietà in capo al debitore.”

INDICE SINTETICO**1. DATI CATASTALI**

Bene: A- box
Via G. Matteotti, 15 – 21045 Gazzada Schianno (VA)
Lotto Unico
Corpo: A
Categoria: box[C6]
Dati Catastali: sez.urb.SC Fg.4 mapp.228 sub.2

2. POSSESSO

Bene: A-box
Via G. Matteotti, 15 – 21045 Gazzada Schianno (VA)
Lotto Unico
Corpo: A
Possesso:
Proprietà', nato a il C.F. -
titolare del diritto di proprietà per la quota di 5/9.

ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A - box
Via G. Matteotti 15 – (VA)
Lotto Unico
Corpo: A - sez.urb. SC Fg.4 mapp.228 sub.2
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**
L'unità immobiliare "A" è inserita in fabbricato residenziale disposto su due piani fuori terra (piano terra, primo) e uno seminterrato. L'unità immobiliare si trova a piano seminterrato raggiungibile da scala interna.

3. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A – box
Via G. Matteotti 15– Gazzada Schianno (VA)
Corpo: A
Creditore Procedente: POP NPLS 2020 SRL sede Via Curtatone, 3 Roma C.F. 14859551005
Creditori Iscritti: EQUITALIA ESATRI SPA-EQUITALIA NORD SPA

4. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI



Bene: A – box
Via G. Matteotti 15 – Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: -



5. MISURE PENALI

Bene: A – box
Via G. Matteotti 15 – Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Misure penali: -----



6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – box
Via G. Matteotti 15 – Gazzada Schianno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Gazzada Schianno (VA)
Via Giacomo Matteotti, 15
Lotto Unico: A
Box: sez.urb.SC Fg.4 mapp. 228 sub. 2



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare si trova a Gazzada Schianno in fabbricato residenziale su due livelli oltre piano seminterrato ed è collegata internamente da rampa di scale. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Matteotti tramite cancello carraio e pedonale.

Identificativo corpo: LOTTO UNICO

A – Box [C6]

Il box come rappresentato dalla scheda catastale occupa soltanto una porzione di locale non diviso da pareti interne. Il locale unico (box e cantina) attualmente non si configura come box ma è adibito a taverna raggiungibile da scala interna e dall'esterno dal cortile di altrui proprietà tramite porta blindata, completo di impianti(idrotermosanitario) e pavimentato.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà' nato a il - C.F.
- titolare del diritto di proprietà per la quota di 5/9.

Pignoramento: quota di 5/9 a favore di POP NPLS 2020 SRL sede Via Curtatone, 3 - Roma
C.F. 14859551005

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà' 1/1nato a SCHIANNO il

L'immobile risulta ancora intestato al padre del debitore esecutato,nato a Gazzada Schianno ile deceduto il 05/07/1989.





Descrizione:

Comune di Gazzada Schianno (VA)

A – Box: sez.urb.SC foglio 4 mapp.228 sub.2 Cat. C/6 Classe 9, consistenza 17mq, sup. cata-
stale Totale:21 mq, rendita Euro 48,29 – VIA MATTEOTTI n.15 Piano S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D951 - Sezione B - foglio 9 - Particella 228

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2011

- Variazione Toponomastica del 02/03/2011 Pratica n.VA0188743 in atti dal 02/03/2011

variazione Di Toponomastica richiesta dal Comune (n.108708.1/2011)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D951 - Sezione B - foglio 9 - Particella 228

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1992

- Variazione del 29/05/1992 in atti dal 29/01/1999 frz. ,ampl., cls.pf.98/99 (n. 10333.1/1992)

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO UNICO A

Proprieta' nato a il- C.F.
- titolare del diritto di proprietà per la quota di 5/9.

L'immobile interamente arredato è occupato da e famiglia.

L'immobile è in fase di ristrutturazione.

Durante il sopralluogo del 06-03-2025 la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accerta-
menti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e parzialmente
fotografico.

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 in febbraio 2025 per nominativi ed immobile con
estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

Atto di Pignoramento Immobiliare delrep.N..... trascritto a
..... in data 01/07/2024 ai nn.....promosso da POP NPLS 2020 S.R.L.
Sede Roma (RM)C.F. 14859551005 gravante sull'unità negoziale1 (fg.4 mapp.228 sub.2) per
la quota di 5/9 a carico di:

....., nato a il- C.F.

Accettazione tacita di eredità atto per causa di morte delrep.
N..... Notaio Romano Elisabetta Filomena sede Trezzano sul Naviglio (MI) tra-
scritto a in data 17/12/2024 ai nn.....gravante sull'unità nego-
ziale1 (fg.4 mapp.228 sub.3- fg.4 mapp.3079 e fg.4 mapp.228 sub.2) per la quota di 3/5 a
carico di:

....., nato a il- C.F.
contro

....., nata a il- deceduta
ilC.F. per la quota di 3/5

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (06-03-2025) l'immobile è risultato:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A box: non conforme alle pratiche edilizie presentate e non concluse come riporta elaborato peritale geom. Agnetti.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (06-03-2025) l'immobile è risultato:

Immobile A box: non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 29/05/1992

La destinazione d'uso attuale differisce dalla scheda catastale in atti.

La scheda catastale del 29/05/1992 sez.urb.SC Fg.4 mapp.228 sub.2 riporta un box che allo stato attuale fa parte di un locale attualmente adibito a taverna (si veda la scheda catastale del mapp.228 sub.3 piano seminterrato).

La scheda risulta ancora intestata anato a Schianno il

Descrizione: A abitazione: sez.urb.SC Fg.4 mapp. 228 sub.2

A – box- Piano seminterrato- H. interna mt. 2,60

Il locale si configura come unico locale, cantina e box uniti insieme, adibito a taverna pavimentata in piastrelle di ceramica e rivestimento in ceramica con finestre in alluminio, stufa a pellet internamente arredata con mobili da soggiorno/cucina. Tramite porta blindata si accede al cortile esterno. La taverna è raggiungibile anche da scala interna in graniglia.

Come già evidenziato da Geom. Vittore Agnetti nella relazione peritale del 13/08/2021 *"Nella totale ristrutturazione del fabbricato oggetto della presente relazione, è stata ricompresa unità immobiliare (sub. "2" del medesimo mappale) di proprietà di terzi (Padre e Dante Causa del Debitore Esecutato) ne discende che tale subalterno non è attualmente oggetto di Pignoramento ma dovrà esserlo, in quanto, allo stato, è confuso nell'immobile oggetto di stima."*

Si ritiene attuale la valutazione immobiliare della perizia redatta da Geom.Agnetti pertanto per la valutazione dell'immobile si applica il valore effettivo di stima di euro 900,00 al mq. con incidenza al 50% per vano accessorio situato al piano seminterrato con altezza inferiore a m.2,70.

8.COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

corpo: A box sez.urb.MO mapp 2188 sub.13				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Box	Sup. lorda di pavimento	19,00	50%	9,50
TOTALE		19,00		9,50

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- immobile facente parte di un fabbricato residenziale posto a piano seminterrato con destinazione cantina/taverna

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato;

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1° semestre 2024 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione corpi:

Lotto Unico

LOTTO UNICO			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box/cantina	9,50	900,00	€ 8.550,00
TOTALE	9,50		€ 8.550,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 9.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**VALORE COMPLESSIVO****€ 9.000,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Valore immobile € **9.000,00**

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:

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **0,00****Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 9.000,00**

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972; non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota "al netto delle decurtazioni":

Valore complessivo diritto e quota: 5/9**€ 5.000,00**

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

....., 15 aprile 2025

l'Esperto nominato

architetto Laura Buzzetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- documentazione fotografica
- Verbale di sopralluogo;
- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale



TRIBUNALE DI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

POP NPLS 2020 SRL

contro

.....



N° Gen. Rep **131/2019 + 104/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOT.SSA FLAMINIA D'ANGELO



ALLEGATO A

integrazione perizia

redatta nel 13/08/2021 da Geom. Vittore Agnetti

unità immobiliare in Gazzada Schianno (VA) Via Matteotti, 15

Box: sez. urb.SC Fg.4 mapp. 228 sub. 2



LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti
Email: laura.buzzetti@libero.it
Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto edificio su via G. Matteotti



Retro edificio su A.U.I.



Scala accesso cantina/taverna



cantina/taverna



Cantina/taverna



Vista verso uscita su A.U.I.