



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **138/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. Ssa Flaminia D'Angelo

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione in Comune di Varese
Via Pio Pastori n. 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Costantino Geom. Allegra
Email: geomallegra@gmail.com
Pec: costantino.allegra@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Dati Catastali

Bene: Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio VA 4, particella 1587, sub 56

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Possesso

Bene: Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo OCCUPATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: SI, presenza di ascensore

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene Via Pio Pastori 30 – Varese (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

LOTTO UNICO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo in fabbricato residenziale plurifamiliare, in zona periferica della frazione di San Fermo di Varese con ripostiglio sottotetto in proprietà.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile[A/2] sita in Via Pio Pastori 30 – Varese (VA) Unità immobiliare posta al piano terzo con ripostiglio sottotetto al piano quarto.

L'immobile risulta ubicato in Comune di Varese Frazione di San Fermo in Via Pio Pastori n. 30 in zona periferica, ottimamente servita. Trattasi di appartamento al piano terzo di edificio residenziale di 4 piani, oltre ad ripostiglio al piano quarto sottotetto in contesto di fabbricati plurifamiliari di tipologia a condominio composto da ingresso/cucina, disimpegno, bagno, camera, balcone. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni come di seguito descritto:

- Facciate esterne intonacate e tinteggiate in discrete condizioni
- Manto di copertura in laterizio in discrete condizioni
- Serramenti in legno con vetrocamera in sufficienti condizioni
- Pavimenti in ceramica in buone condizioni
- Intonaci interni in buone condizioni
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e caloriferi

Non vengono rilevate le certificazioni degli impianti.

Il ripostiglio/sottotetto, accessibile da scala comune risulta essere dotato di pavimentazione in battuto di cemento.

III L'immobile è dotato di ascensore condominiale

Quota e tipologia del diritto:

-
-

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

-

Descrizione:

CORPO A

Comune di VARESE

Abitazione di tipo civile: Sez. Cens. VA, Fg. 4, Mapp. 1587 sub 56 - Cat A/2, - classe 1, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq - rendita € 240,15 – piano: 3-4

Dati derivanti da:

- atto del 22.07.2005 Dott. Bruno Volpe
- costituzione di Pubblicità ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenza dell'abbonazione da non essere considerata.



prospetto su cortile comune altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del ripostiglio/sottotetto da nord come da scheda:

corridoio comune, altra proprietà, prospetto su cortile comune, locale ascensore comune
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26.11.2024) l'immobile in oggetto:

-Abitazione di tipo civile: Fg. VA/4, Mapp. 1587 sub 56 è risultato **NON CORRISPONDENTE** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU N. 478 DEL 19.05.1982, difformità nella distribuzione interna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile è posto nelle vicinanze del centro della frazione di San Fermo, in zona residenziale in contesto plurifamiliare di palazzine, con finiture dell'epoca di costruzione e con livello di manutenzione esterno ed interno discreto, in contesto con discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia risalente agli anni 80, collegata con il sistema di trasporto pubblico e nelle vicinanze del confine Italo/Svizzero.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio, immobile situato alla fine di strada a fondo cieco.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie a mezzo autobus urbani e nelle vicinanze di strade principali di collegamento

Servizi offerti dalla zona:

Sufficiente la presenza di servizi, attività commerciali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto Unico

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26 Novembre 2024 ad ore 9.45 a seguito di contatti telefonici con Custode Immobiliare. (Dopo n. 1 tentativo fallito in data 21.11.2024 per assenza dell'esecutato o delegato per esso)

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'incaricato della GIVG, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla famiglia del Signor , titolare del contratto di locazione registrato in data 24.01.2013 con data inizio locazione del 01.01.2013 e data di fine locazione del 31.12.2024.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 29.10.2024 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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1 in data 28.07.2005 ai nn. 22202/4788**, atto del 22.07.2005 rep. 151754/16794 a rogito Notaio Bruno Volpe di Varese, a favore di "Unicredit Banca spa" con sede in Bologna gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di
Importo capitale € 115.000,00 Totale €. 345.000,00 Durata 30 anni

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17.07.2024 rep. 2485 **trascritto a Varese 1 il 09.09.2024 ai nn. 17217/12689** a favore di

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto Unico

Nulla da rilevare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile mediante accesso con ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di visura presso Cened Lombardia previa identificazione catastale non si rileva presenza dell'Attestato APE.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie per l'acquisto dell'immobile. È vietata ogni pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

A titolo esplicativo si riporta la situazione alla data odierna comunicata dall'Amministratore condominiale:

CONDOMINIO LA QUIETE 2 LOTTO

- spese condominiali ordinarie in base al preventivo 2024 €. 709,65
- spese ordinarie+straordinarie NON pagate a preventivo anno 2024 - €. 1.100,44
- spese NON pagate a consuntivo anno 2023 - €. 757,21
- millesimi di proprietà u.i. 12,39
- nell'anno 2025 verranno sistemati i pilastri rimanenti del condominio La Quietè 2° lotto, lavoro deliberato il 04.10.2023. Quota a carico Sig. per anno 2025 circa €. 780,00.

CONDOMINIO LA QUIETE AREE COMUNI

- spese condominiali ordinarie in base al preventivo 2024 €. 293,83
- spese ordinarie+straordinarie NON pagate a preventivo anno 2024 -€. 1.586,70
- spese non pagate a consuntivo anno 2023 - €. 571,07
- millesimi di proprietà u.i. 4,60

RESTANO PERTANTO A DEBITO ANNO 2023-2024 €. 4.015,42

Si informa che il Condominio La Quietè 2 Lotto ha depositato atto di pignoramento presso terzi del 13.11.2024 prot. n. 382

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 del 29.10.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- *La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig. per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Volpe di Varese in data 22.07.2005 rep. 151753/16793, da .. **trascritto a Varese 1 in data 28.07.2005 ai nn. 22201/12656***

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Atto di compravendita dott. Bruno Volpe del 22.07.2005 rep 151753/11408 trascritto il 28.07.2005 n. 22201/12656 a favore di contro e.
- Atto di compravendita dott. Bruno Volpe del 17.11.1997 rep 130627 trascritto il 24.11.1997 n. 14624/10093 a favore di e e contro
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese e in data 05.11.2024 pratica Cporal n. 119/29 e successivamente in data 09.12.2024 ha preso visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ottemperanza a:

- Licenza Edilizia n. 15910/1974/594 e relativa variante del 20.09.1980.
- Richiesta di Agibilità – non riscontrata

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: LOTTO UNICO

Alla data del sopralluogo (26.11.2024) l'immobile ad uso residenziale NON è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

- SI PRECISA CHE NELLA VISIONE DELLE PRATICHE FORNITE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON VENGONO RILEVATE LE TAVOLE GRAFICHE DELLE PIANTE DEL PIANO INTERESSATO PERTANTO L'UNICO CONFRONTO GRAFICO SI RIVELA ESSERE LA PLANIMETRIA CATASTALE

Alla luce di quanto sopra descritto necessita presentare pratica edilizia in sanatoria per opere interne presso Sportello Unico Comune di Varese e pratica Docfa di variazione catastale presso Agenzia del Territorio di Varese con un costo presunto di €. 2.500,00.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare di tipologia residenziale costruito negli anni 80'

L'immobile risulta ubicato in Comune di Varese Frazione di San Fermo in Via Pio Pastore n. 30 (ex Via Pergine) in zona periferica a poche centinaia di metri dal centro di San Fermo, sufficientemente servita. Trattasi appartamento sviluppato su piano terzo oltre ad ripostiglio al piano quarto sottotetto, composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, il tutto con accesso da Via Pio Pastore da ingresso comune e giardino condominiale.

Il complesso immobiliare si presenta in discrete condizioni come di seguito descritto:

- Facciate esterne intonacate e tinteggiate in discrete condizioni
- Manto di copertura in laterizio in discrete condizioni
- Serramenti in legno in discrete condizioni
- Impianto di riscaldamento da verificare, caldaia dell'anno 2011, ultima verifica da libretto manutenzioni del 2024

Non vengono prodotte certificazioni impianti

Caratteristiche descrittive corpo A:

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



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitto in laterocemento intonacato al civile
<i>Pareti (interne):</i>	parte intonacate al civile e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica, Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetrocamera condizioni: sufficienti, da tinteggiare protezione: tapparelle pvc condizioni: sufficienti,
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: sufficiente
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	no
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi a piastra, termo valvole assenti condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non Presente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Rivestimento in intonaco tinteggiato condizioni: discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	
<i>Portone di ingresso:</i>	
<i>Portineria</i>	<u>Assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	discrete
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	discrete



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:

ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	40,96	100%	40,96
Balcone	Sup. lorda di pavimento	5,32	30%	1,59
Cantina	Sup. lorda di pavimento	20,72	25%	5,18
Totale abitazione lotto A				47,73

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture 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.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 4° semestre 2023 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2023
 - 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

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A2]	47,73	€ 900	€ 43.137,00
TOTALE			€ 43.137,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.137,00
Valore corpo	€ 43.137,00
Valore accessori	
Valore complessivo intero	€ 43.137,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.137,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	47,73	€ 43.137,00	€ 43.137,00

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



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: - € 2.156,00

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: -€ 2.500,00

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

Pendenze Condominiali: € 4.015,42

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.465,58
Arrot. € 34.465,00

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
Morazzone 23.12.2024

L'Esperto nominato
Allegra Geom. Costantino

Si Allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Verbale accesso sopralluogo

Allegato B

Ispezioni ipotecarie, Visure catastali, planimetria catastale, estratto di mappa, atto compravendita

Allegato C

atti comune, accesso atti comune

Allegato D

Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti effettuato via email in data 23.12.2024