



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 161/2023

promossa da:

PARTE PROCEDENTE

con l'Avvocato

contro:

PARTE ESECUTATA

con l'Avvocato

PARTE INTERVENUTA

e per essa

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Varno Borghi (VA) via Vittorio Veneto n. 64

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI

Email: t.ierardi@libero.it

Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1. Dati Catastali

Beni: Via Vittorio Veneto n. 19 (civico comunale n. 64) Varano Borghi (VA) - 21020
Lotto: 001

2. Possesso

Beni: Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) – 21020
Lotto: 001
Immobile: A
Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) - 21020
Lotto: 001
Immobile: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Beni: Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) - 21020
Lotto: 001
Immobile: A
Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori Iscritti/Intervenuti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) - 21020
Lotto: 001
Immobile: A
Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) - 21020
Lotto: 001
Immobile: A
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) - 21020
Lotto: 001
Immobile: A
Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Varano Borghi

Lotto 001

Viale Vittorio Veneto n. 64 – Varano Borghi (VA) - 21020

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 (appartamento) posta al piano terra con annessa cantina al piano primo sottostrada e vano sottotetto al piano terzo, in fabbricato residenziale ubicato in Viale Vittorio Veneto n. 64 Varano Borghi (VA) – 21020, in zona semiperiferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo civile A/3 sita in Viale Vittorio Veneto n. 19 Varano Borghi (VA) – 21020.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano terra composta come da scheda catastale da: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera e bagno, oltre a cantina al piano primo sottostrada e vano sottotetto al piano terzo.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

- [redacted] proprietà per 1/1.

Descrizione catastale:

Comune di Varano Borghi – Provincia Varese – Sezione Urbana ---Fg. 3

Abitazione di tipo civile: Mappale 304 sub. 2, zona censuaria ---, Categoria A/3 classe 5ª, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 74 m² - Totale escluse aree scoperte 74 m², Rendita € 227,76 – VIALE VITTORIO VENETO n. 19 Piano S1-T-3.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2009 Pratica n. VA0402682 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59997.1/2009);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI 17/12/2008 Pratica n. VA0412427 in atti dal 17/12/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- (ALTRE) del 29/12/1927 Pratica n. VA0377726 in atti dal 18/11/2004 ABBINAMENTO CENSUARIO – PLANIMETRICO (n. 172.1/1927).

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

unità immobiliare di terzi, affaccio su area comune, unità immobiliare di terzi, affaccio su area



comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

proprietà di terzi, terrapieno, corridoio comune di accesso, altra proprietà di terzi

Coerenze del sottotetto da nord in senso orario:

proprietà di terzi, prospetto su parti comuni, altra proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Varano Borghi con il mappale 304 - ENTE URBANO di centiare 30 senza reddito.

Dati derivanti da:

- Variazione del 24/04/2008 Pratica n. VA0131511 in atti dal 24/04/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 489.1/2008);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/12/2008 Prot. n.VA0412427.

(*Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17/12/2008 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 18/03/2024.*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semiperiferica del paese di Varano Borghi: l'immobile è posto in viale Vittorio Veneto in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro paese.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Varano Borghi dispone di servizio di trasporto pubblico su ruote extraurbano (autobus) che rappresenta il principale servizio di trasporto pubblico locale che collega con Varese e località circostanti che permette gli spostamenti per lavoro, studio e altre attività.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nel paese di Varano Borghi e nelle immediate vicinanze quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario alla presenza dell'esecutato (cfr. 1ª relazione di custodia giudiziaria allegata ai documenti della procedura).

Durante il sopralluogo, lo 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 non era occupato dall'esecutato ma da terzi senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 25/08/2025 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:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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 – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 21/01/2009 ai nn. **979 generale e 164 particolare**, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto del 29/12/208 N. Repertorio 8413/5287 del Notaio Angelo Butani di Milano, a favore della "

), ed a carico del Signor

Capitale € 100.000,0

Totale € 200.000,00

Durata anni 30 (trenta).

Nota: Si osserva e precisa che l'ipoteca grava sull'unità immobiliare mappale 304 sub. 2 di Catasto Fabbricati oggetto di pignoramento e sul mappale 1049 del foglio 9 di Catasto Terreni non oggetto di pignoramento.

Si riporta quanto descritto nella Sezione D della nota di trascrizione dell'ipoteca e più precisamente:

"Omissis ..."

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA NEL COMPLESSO CONDOMINIALE SITO IN COMUNE DI VARANO BORGHI VA) VIA VITTORIO VENETO N. 64 E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO COMPOSTO DI SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA, DISIMPEGNO, BAGNO CUI PERTENGONO PICCOLA AREA CORTILIZIA ADIBITA AD ORTO ANTISTANTE L'ABITAZIONE, CANTINA NEL PIANO SOTTO-STRADA E SOLAIO NEL PIANO TERZO SOTTOTETTO. I BENI IN OGGETTO SONO CENSITI NEL CATASTO DI VARANO BORGHI (VA) OVE SONO CONTRADDISTINTI DAI SEGUENTI DATI CENSUARI: - CATASTO DEI FABBRICATI, FOGLIO DI MAPPA 3, MAPPALE 304, SUBALTERNO 2, VIA VITTORIO VENETO N. 19, PIANO S1-T-3, CATEGORIA A/3, CLASSE 5, CONSISTENZA VANI 4,5, RENDITA CATASTALE EURO 227,76; - CATASTO DEI TERRENI, FOGLIO DI MAPPA 9, MAPPALE 1049, QUALITA' SEMIN. ARBOR., CLASSE 3, ESTESO HA. 00 ARE 00 CA 35, REDDITO AGRARIO EURO 0,11, REDDITO DOMINICALE EURO 0,17.

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 25/08/2025.

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:** - trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 21 settembre 2023 ai n.ri 18413 generale e 13141 particolare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese in data 28 agosto 2023, Repertorio n. 2683, a favore di "[REDACTED]"

(Richiedente: [REDACTED])
contro [REDACTED]

Il pignoramento grava sui beni oggetto di procedura e più precisamente: sull'immobile in Varano Borghi Foglio 3, Particella 304 sub. 2.

Nella Sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è riportato:

IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO N. 577/2019 DE L 22 LUGLIO 2019 DEPOSITATO IN PARI DATA (R.G. N. 945/2019) IL GIUDICE DI PACE DI VARESE, IN PERSONA DEL [REDACTED] HA INGIUNTO AL [REDACTED] DI PAGARE SENZA DILAZIONE ALLA PARTE RICORRENTE, [REDACTED], LA SOMMA DI EURO [REDACTED] LINEA CAPITALE, OLTRE AGLI INTERESSI LEGALI MATURATI E MATURA NDI, CALCOLATI DALLA DATA DI SCADENZA DELLE SINGOLE RATE RIMASTE INSOL UTE SINO A QUELLA DEL SALDO EFFETTIVO, OLTRE AI COMPENSI PROFESSIONALI RELATIVI ALLA FASE MONITORIA, COSI' LIQUIDATI: [REDACTED] PER COMPEN SI, OLTRE 15% RIMBORSO SPESE FORFETTARIO ED [REDACTED] PER ANTICIPAZIONI, OLTRE IVA E C.P.A.DETTO DECRETO, MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 05 AGOSTO 2019, E' STATO NOTIFICATO IN UNO AL PRECETTO IN DATA 28 AGOSTO 2019. CON ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE NOTIFICATO IN DATA 22 MAGGIO 2023 L'ISTANTE HA INTIMATO [REDACTED] DI PROVVEDERE, NEL TERMINE DI 10 GIORNI, AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI [REDACTED] OLTRE ALLE SPESE DI NOTIFICA DI DETTO ATTO, ALLE SPESE SUCCESSIVE E OCCORRENDE ED AGLI INTERESSI LEGALI MATURATI E MATURANDI SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO. E' DECORSO INFRUTTUOSAMENTE IL TERMINE DI 10 GIORNI EX ART. 480 C.P.C. DI CUI ALL'ATTO DI PRECETTO, SENZA CHE, A TUTT'OGGI, IL DEBITORE ABBAIA PROVVEDUTO AL SALDO DEGLI IMPORTI RESIDUI ED E' PER TANTO INTENZIONE DELL'ISTANTE PROCEDERE AL RECUPERO COATTIVO DEL PROPRIO CREDITO. E' PERTANTO INTENZIONE DEL CREDITORE PROCEDERE AD ESECUZIONE FORZATA A NORMA DI LEGGE PER ESPROPRIAZIONE SUGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA NOTA E SU OGNI LORO ANNESSO, PERTINENZA ED ACCESSIONE DI PROPRIETA' DEL DEBITORE, AL FINE DI RECUPERARE IL PROPRIO CREDITO. SI DISPENSA IL SIG. CONSERVATORE DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA' NASCENTE DALLA MANCATA INDICAZIONE NEL TITOLO DEI DATI DI NASCITA DEL SOGGETTO CONTRO.

Nota: Si osserva e precisa che nella nota di iscrizione del pignoramento non è riportato il mappale 1049 e il mappale 2257 del foglio 9 di Catasto Terreni.

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 25/08/2025)

Te

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 25/08/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Studio de Dott. [REDACTED]

[REDACTED], che amministra il fabbricato che compendia l'immobile oggetto di procedura, la posizione debitoria relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

Lo Studio amministrativo ha inviato mail con allegata documentazione dalla quale si evince a carico dell'esecutato alla data della presente perizia la seguente posizione debitoria (cfr. allegato "H" alla presente):

- Bilancio consuntivo individuale

Esercizio ordinario "2023" Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023 - € 4.228,79

- Bilancio consuntivo individuale

Esercizio ordinario "2024" Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024 - € 1.010,15

- Bilancio consuntivo individuale

Esercizio ordinario "2024" Periodo: 01/01/2025 - 31/12/2025 - € 407,61

- Consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica

Esercizio "Pagamento lavori ripristino manto stradale"

Periodo: 01/04/2023 - 31/12/2023 - € 198,35

- Preventivo ripartizioni per unità/anagrafica

Esercizio straordinario "Riparazione terrazzo" delibera n. 8 del 20/10/2024"

Periodo: 24/05/2025 - 26/05/2026 - € 268,20

- Preventivo ripartizioni per unità/anagrafica

Esercizio straordinario "Pavimentazione cortile condominiale delibera n. 8 del 24/05/2025"

Periodo: 24/05/2025 - 26/05/2026 - € 1.072,80

Totale posizione debitoria a carico dell'esecutato

-€ 7.185,90

L'Amministratore condominiale ha inviato anche copia del Regolamento condominiale che si produce nell'allegato "I" alla presente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda le barriere architettoniche, il fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione, è stato realizzato antecedentemente alla data di entrata in vigore della normativa inerente all'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche, risalente all'anno 1989.

Per tale motivazione nulla si ha da rilevare in merito all'accesso dell'u.i. attraverso le parti comuni anche se si deve evidenziare che ogni opera di adeguamento di parti comuni, dovrà essere sostenuta con i terzi proprietari.

Per rendere fruibile l'unità di abitazione a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sulla scaletta esterna di collegamento al ballatoio di ingresso all'abitazione mediante la predisposizione di idonei ausili (piccola pedana o montascale) ed intervento di adattamento e/o adeguamento del servizio igienico (bagno).

Si ritiene che tali interventi di adeguamento normativo dell'immobile oggetto di procedura, si possano presuntivamente quantificare (in quanto al momento della presente perizia, non si conoscono sia il soggetto disabile fruitore e gli accessori che dovrebbero essere installati) nell'importo complessivo di € 9.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato rinvenuto Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o l'Amministratore condominiale del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 25/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento mappale 304 sub. 2, è pervenuta all'esecutato [REDACTED], per atto di compravendita del 29/12/2008 Repertorio N. 8412/5286, del Dott. [REDACTED], ivi registrato in data 20/01/2009 AL N. 956 Serie 1T, **trascritto all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/01/2009 ai nn. 978 generale e 642 particolare.** da potere di [REDACTED].

Si osserva e precisa che con lo stesso atto [REDACTED], unitamente alla piena proprietà dell'u.i. oggetto di pignoramento mappale 304 sub. 2. ha alienato all'esecutato [REDACTED] anche i terreni censiti con i mappali 1049 e 2257 del foglio 9 di Catasto Terreni (cfr. allegato "E" alla presente).

NOTA

Nella Sezione D della nota di trascrizione dell'atto è riportato (cfr. allegato "E" alla presente):

DESCRIZIONE DEI BENI: I SEGUENTI BENI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE SITO IN COMUNE DI VARANO BORGHİ (VA), VIA VITTORIO VENETO N. 64, E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO COMPOSTO DI SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO E CAMERA, CUI PERTENGONO PICCOLA AREA CORTILIZIA ADIBITA AD ORTO ANTISTANTE L'ABITAZIONE, CANTINA NEL PIANO SOTTOSTRADA E SOLAIO NEL PIANO TERZO SOTTOTETTO (PRECISANDOSI CHE NON E' OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO L'AUTORIZZAZIONE DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO, CENSITA IN CATASTO CON IL MAPPALE 1033). AI BENI COMPETE, SECONDO QUANTO RISULTA DAI TITOLI DI PROVENIENZA, LA INERENTE CARATURA CONDOMINIALE SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO INDICATE NELL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE. IDENTIFICAZIONE CATASTALE. I BENI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO SONO CENSITI NEL CATASTO DI VARANO BORGHİ (VA) OVE SONO CORRETTAMENTE INTESATATI ALLA PARTE ALIENANTE E OVE SONO CONTRADDISTINTI DAI SEGUENTI DATI CENSUARI: - CATASTO DEI FABBRICATI: FOGLIO DI MAPPA 3, MAPPALE 304, SUBALTERNO 2, VIA VITTORIO VENETO N. 19, PIANO S1-T-3, CATEGORIA A/3, CLASSE 5, CONSISTENZA VANI 4,5, RENDITA CATASTALE EURO 227,76; - CATASTO DEI TERRENI: FOGLIO DI MAPPA 9, MAPPALE 1049, QUALITA' SEMIN. ARBOR., CLASSE 3, ESTESO HA. 00 ARE 00 CA. 35, REDDITO AGRARIO EURO 0,11, REDDITO DOMINICALE EURO 0,17; FOGLIO DI MAPPA 9, MAPPALE 2257 (DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO MAPPALE 1033 ESTESO MQ. 35), QUALITA' SEMIN. ARBOR., CLASSE 3, ESTESO HA. 00 ARE 00 CA. 12, REDDITO AGRARIO EURO 0,04, REDDITO DOMINICALE EURO 0,06. SI PRECISA CHE NEL TITOLO DI

PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO GIUSEPPE BRIGHINA DI GALLARATE IN DATA 13 MARZO 1985, REP. 93843/17996, È MENZIONATO, AD IDENTIFICAZIONE DELL'AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, OLTRE AL MAPPALE 1049, ANCHE IL MAPPALE 304 SUB. 13 DEL CATASTO TERRENI, IL QUALE ATTUALMENTE NON RISULTA ALLIBRATO NEGLI ATTI DI DETTO CATASTO.

Si rimanda al titolo allegato sotto "E" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(**Allegato E:** Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari:

Al dante causa della parte eseguita, [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento e degli altri immobili sopra descritti, è pervenuta per:

- la quota di 1/2 (un mezzo) con atto del 13/03/1985 Repertorio N. 93718 e del 20/03/1985 Repertorio N. 93843/17996 del Notaio [REDACTED] (VA), registrato a Gallarate il 03/04/1985, al n. 1537 Serie 2 atti privati, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18/04/1985 ai nn. 3830 generale e 2939 particolare;**

- la quota di 1/2 (un mezzo) per successione di [REDACTED], deceduta in data 25/03/2007, dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Gavirate il 07/04/2008 e registrata al n. 84 Vol. 684, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 20/08/2008 ai numeri 19208 generale e 12072 particolare. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/01/2009 ai numeri 977 generale e 641 particolare.

Alla Sig.ra [REDACTED] la quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile oggetto di pignoramento in Varano Borghi, via Vittorio Veneto n. 64, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio di mappa n. 3 con il mappale 304 subalterno 2, sopra meglio descritto, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto, censito con il mappale 1049 di 35 metri quadrati ed un'area "senza superficie e senza redditi" identificata – secondo quanto risultante dalla nota di trascrizione del predetto atto – nel Catasto Terreni al mappale 304 sub. 13, era pervenuta con atto del 13/03/1985 Repertorio N. 93718 e del 20/03/1985 Repertorio N. 93843/17996 del Notaio [REDACTED] (VA), registrato a Gallarate il 03/04/1985, al n. 1537 Serie 2 atti privati, **trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 18/04/1985 ai nn. 3830 generale e 2939 particolare.**

- ✓ Continuità delle trascrizioni dell'immobile oggetto di pignoramento: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Varano Borghi (Va) protocollo n. 2882 in data 27/03/2025 (che si allega alla presente alla lettera "F") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato principale (che compendia l'unità immobiliare in questione) e pratiche edilizie inerenti all'u.i. oggetto di procedura.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Regolarizzazione tecnico-amministrativa

Si rileva una discrepanza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria dell'abitazione riportata nella scheda catastale, in quanto sulla detta scheda risulta locale cucina e non angolo cottura nel soggiorno e, nello stato attuale la chiusura di apertura di collegamento tra lo stesso soggiorno e il locale cucina e nuova apertura verso il disimpegno notte.

A seguito della richiesta di accesso in Comune non è stata rintracciata come già precisato, da parte dell'Ufficio Tecnico, una pratica edilizia relativa a tale difformità e, pertanto puntualmente si ritengono sanabili le difformità riscontrate tra stato di fatto dei luoghi e scheda catastale attraverso un S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, che dovrà presentare un futuro acquirente.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa

A seguito di quanto sopra, il costo della S.C.I.A. in sanatoria comporterà i seguenti presunti costi:

- Spese tecniche professionali: € 1.500,00
- Sanzione amministrativa da minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.000,00 determinata dal Responsabile del procedimento, stimata di un importo pari a : € 1.000,00

Totale € 2.500,00

(salvo altra determinazione da parte del tecnico redattore e dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Regolarizzazione catastale

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU. Pertanto dovrà essere presentata nuova scheda catastale

Costi per la regolarizzazione catastale:

- presentazione di nuova scheda catastale con procedura Doc-fa: costo indicativo (compreso diritti catastali) € 500,00

Inquadramento urbanistico

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 304 su cui insiste il fabbricato che compendia l'unità immobiliare oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varano Borghi risulta compreso in "Tessuto residenziale di matrice tradizionale".

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'articolo 24 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Si allegano estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Comune di Varano Borghi nell'allegato "G" alla presente.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Varano Borghi, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 e smi.



Descrizione: Immobile A (appartamento)
Mappale 304 sub. 2



L'unità in oggetto è parte di un fabbricato sito in via Vittorio Veneto civico n. 64, di non recente costruzione, posizionato in zona semiperiferica del paese di Varano Borghi, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato in oggetto è una palazzina di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), oltre a piano interrato e sottotetto. L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano terra con accesso da ballatoio esterno sul lato est.

Nel dettaglio l'u.i. in questione è costituita da due affacci (a ovest e a est) verso aree di uso comune. ed è composta, da: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera e un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca).

L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 3,10 e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 73,73 circa (compreso la cantina e il sottotetto di pertinenza).

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: intonacati a civile e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate a civile tinteggiate
Rivestimento in ceramica
Ubicazione: bagno e porzione parete dell'angolo cottura
condizioni: buone

Rivestimento
Pavimentazione
Interna: materiale: ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetri termici
condizioni: scarse (scrostati e/o sverniciati)
protezione: persiane in legno
condizioni: scarse (scrostati e/o sverniciati)

Infissi interni: tipologia: a battente in legno tamburato
condizioni: buone

Porte di primo
ingresso: tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato
condizioni: scarse (presenti scrostature e scalfitture)



Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma" ma si consiglia tuttavia una verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.

Aria/Condizionata (impianto): Assente

Termico (impianto): tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in alluminio - caldaia ubicata su parete interna nel locale a ripostiglio (ex locale cucina)
condizioni: non è stato possibile verificare il funzionamento e la conformità dell'impianto
Certificazioni: libretto caldaia e prova fumi non rinvenuti
Nota:
Si osserva e precisa che la cappa a presidio del gruppo cottura non è dotata di scarico sfociante oltre il tetto del fabbricato.

Allarme (impianto):
TV: assente
presente

Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato:
condizioni: vetuste e con parti ammalorate

Atrio e parti comuni: Intonaco parte tinteggiato e parte in materiale plastico - pavimentazione in ceramica.
condizioni: vetuste ma buone

Portone di ingresso comune: in alluminio e vetro
condizioni: buone

Portineria Assente

Ascensore (impianto): assente:

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta catastale, e le misure del rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come nella tabella che segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A: Abitazione	Sup. lorda	69,00	1,00	69,00
cantina	Sup lorda	7,20	0,25	1,80
sottotetto	Sup lorda	11,70	0,25	2,93
TOTALE		87,90		73,73

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 osserva e precisa infine che nella valutazione non si tenuto conto del mappale 1049 e 2257 non oggetto di pignoramento.

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 – anno 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, 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 (giardino di uso esclusivo la cui quota di incidenza si tiene conto nel prezzo unitario dell'appartamento); 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 vendale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione [A/3] (compreso cantina e sottotetto)	73,73	€ 700,00	€ 51.611,00
TOTALE	-----	-----	€ 51.611,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione compreso cantina e sottotetto)

€ 51.611,00

Valore complessivo intero

€ 51.611,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 51.611,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione (compreso cantina e sottotetto)	73.73	€ 51.611,00	€ 51.611,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:

- € 2.580,55

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:

- € 3.000,00

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

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trovano:

€ 46.030,45

Arrotondato € 46.000.00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 08 ottobre 2025 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 05/09/2025

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi immobile oggetto di procedura composto da n° 33 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzata foglio n° 9 con individuazione cromatica del mappale 304 del Catasto Terreni su cui insiste il fabbricato che compendia l'immobile oggetto di pignoramento e i mappali 1049 e 2257 di proprietà dell'esecutato non oggetto di pignoramento - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura mappale 304 foglio n° 9 di Catasto Terreni e Visura catastale dell'immobile oggetto di pignoramento - Catasto Fabbricati identificato dal mappale 304 sub. 2;

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 304 sub. 2 (appartamento con vano cantina e vano sottotetto) del Catasto Fabbricati;

Allegato E

Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione;

Allegato F

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Varano Borghi (VA) e protocollo di conferma ricezione;

Allegato G

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Varano Borghi (VA);

Allegato H

Documentazione inviata dall'Amministratore condominiale;

Allegato I

Regolamento condominiale inviato dall'Amministratore condominiale;

Allegato L

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte eseguita;

Allegato M

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte eseguita, al creditore procedente e alla parte intervenuta.