



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: BPER BANCA S.P.A.



contro: **Sig.ra PESARESI VANESSA**



N° Gen. Rep. **39/2025**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Cantello (VA) 21050 – via Antonio Turconi n. 18



Esperto alla stima: Arch. Miriam Grizzetti
Email: miriam.grizzetti@inwind.it
Pec: miriam.grizzetti@archiworldpec.it



Bene in Cantello**Lotto 001**

Via Antonio Turconi n. 18 – Cantello (VA) - 21050

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 una porzione di edificio a destinazione residenziale composta da n. 3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre ad un piano interrato sita in via Antonio Turconi n. 18 a pochi passi dal centro di Cantello.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A/4] sita in via A. Turconi n. 18 – Cantello - 21050**

La porzione di edificio in oggetto è costituita da un corpo di fabbrica, posto sul lato Nord-Ovest, destinato a residenza e sviluppato su tre livelli fuori terra, i quali si affacciano su un cortile di proprietà con accesso dalla via A. Turconi. Ad esso si aggiunge, sul lato Nord-Est, una porzione di fabbricato al rustico senza alcun tipo di impianto adibita a locali accessori, alcuni dei quali completamente aperti verso la corte interna. Tutti i locali, sia abitativi che accessori, hanno affaccio esclusivo sulla corte, in quanto i lati Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est risultano in aderenza con altre proprietà. L'unità abitativa è così articolata:

- **piano interrato:** locale cantina;
- **piano terra:** ingresso con scala di collegamento ai piani superiori e al piano interrato, soggiorno, cucina, locale pluriuso e un bagno;
- **primo piano:** tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e una loggia;
- **secondo piano:** due camere disimpegnate da una loggia.

Quota e tipologia del diritto:

- **PESARESI VANESSA proprietà per 1/1** - C.F. PSRVSS86B50H294L nata a Rimini (RN) il 10/02/1986

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BPER BANCA SPA

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

PESARESI VANESSA proprietà per 1/1 - C.F. PSRVSS86B50H294L nata a Rimini (RN) il 10/02/1986

Descrizione:**Comune di Cantello (VA)**

Abitazione di tipo civile: Fg. 11 Mapp. 3252 sub 503 - Cat A/4, - classe 6,
consistenza vani 12,5 – sup. catastale totale 268 mq - rendita € 451,90 – Via
A. Turconi n. 18 - piano: S1-T-1-2.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2014 Pratica n. VA0056008 in atti dal 06/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.13549.1/2014)
- FUSIONE del 16/07/2013 Pratica n. VA0118634 in atti dal 16/07/2013 FUSIONE (n.35096.1/2013)
- (sub. 501) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2012 Pratica n. VA0204486 in atti dal 13/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71958.1/2012)
- (sub. 501) Variazione del 12/08/2011 Pratica n. VA0353824 in atti dal 12/08/2011 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.161173.1/2011)
- (sub. 502) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2012 Pratica n. VA0236897 in atti dal 04/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83203.1/2012)
- (sub. 502) VARIAZIONE del 04/10/2011 Pratica n. VA0404752 in atti dal 04/10/2011 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 191852.1/2011)
- (sub. 1 e 2) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Piano terra: altra proprietà mapp. 6806, 6807 e 9072; altra proprietà mapp. 3253; via A. Turconi; altra proprietà mapp. 6805;
Piano primo: altra proprietà mapp. 6806, 6807 e 9072; altra proprietà mapp. 3253; via A. Turconi; prospetto su due lati; altra proprietà mapp. 6805.
Piano secondo: altra proprietà mapp. 6806, 6807 e 9072; altra proprietà mapp. 3253; prospetto su due lati; altra proprietà mapp. 6805.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (30.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.06.2013 presentata per l'accatastamento dell'immobile in seguito alla fusione delle due precedenti unità identificate con i sub. 501 e 502. La difformità riscontrata riguarda la chiusura della loggia al piano terra, con la realizzazione di una porta e di una finestra. Anche le logge dei piani primo e secondo risultano chiuse, ma con pannelli in legno e/o teli, facilmente rimovibili.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.06.2013 estratta dalla scrivente in data 29.06.2025; visure catastali estratte dalla scrivente in data 29.06.2025 e 23.09.2025, estratto di mappa)

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

Zona compresa nel tessuto urbano consolidato con edifici risalenti agli anni '50. L'immobile è del tipo in linea ben visibile dalla via A. Turconi ma non

prospiciente ad essa. L'intorno è caratterizzato da edifici simili aventi destinazione residenziale monofamiliari e/o plurifamiliari con corti interne.

Area urbanistica:

La via A. Turconi è una delle vie di ingresso al Paese, a traffico locale con buona possibilità di aree a parcheggio nelle vicinanze.

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

Principali collegamenti pubblici:

Zona ben collegata con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie (autobus).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di attività commerciali, servizi alla persona, locali e centri sportivi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 30 giugno 2025 alle ore 16:00 unitamente al Custode Giudiziario Sig. Marocco Thomas.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutata ovvero la sig.ra Pesaresi Vanessa la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata, dal suo compagno come dichiarato alla scrivente dall'esecutata e dalle tre figlie minori.

(All. A: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 28.08.2025 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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1 in data 07/12/2011 ai nn. 21807/4484** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 02/12/2011 rep. 36286/29846 a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate, a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.P.A." con sede a Bergamo (BG) con domicilio ipotecario eletto a Varese in Via Vittorio Veneto n. 2, c.f. 03034840169 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:
Importo capitale € 170.000,00
Importo complessivo € 340.000,00
Tasso interesse annuo 4,5 %
Durata anni 40.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **03/02/2025** rep. 187 **trascritto a Varese 1 il 21/02/2025 ai nn. 3094/2270** promosso da "BPER BANCA SPA" con sede a Modena (MO) c.f. 01153230360 contro l'esecutata sig.ra Pesaresi Vanessa per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(All. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornati alla data 28.08.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non risulta essere dotato al momento del sopralluogo, di alcun Attestato di Prestazione Energetica.

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

Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 29.06.2025 e del 23.09.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata sig.ra Pesaresi Vanessa per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con atti di compravendita a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate in data 02.11.2011 rep. 36285/29845 dai Sigg. Moranzoni Massimo, Moranzoni Alfredo, Caffi Giuseppina (ex Sub. 501) e Prada Bruna (ex Sub. 502) **trascritti a Varese 1 in data 07.12.2025 ai nn. 21805/13797 e 21806/13798.**

(All. B: note di trascrizione degli atti di compravendita reperite dalla scrivente mediante ispezione Agenzia Territorio Varese 1 servizio di consultazione telematica alla data 28.08.2025; copia atti non reperibile)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- (Sub. 501) Sigg. Moranzoni Alfredo, Moranzoni Massimo per la quota di nuda proprietà di 1/2 ciascuno e Caffi Giuseppina usufruttuaria **fino al 02.12.2011** derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/07/1991 Pubblico ufficiale DE MOJANA DI COLOG Sede VARESE (VA) Repertorio n. 58145 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 1992 n. 31 registrato in data 10/01/1992 - Voltura n. 3174.1/1992 - Pratica n. 136637 in atti dal 13/04/2001
- (Sub. 502) Sig.ra Prada Bruna per la quota di proprietà di 1/1 **fino al 02.12.2011** derivante da Atto del 27/02/1998 Pubblico ufficiale MISEROCCHI G. Sede COMO (CO) Repertorio n. 95294 - UR Sede COMO (CO) Registrazione n. 915 registrato in data 16/03/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17498.1/1998 - Pratica n. 251509 in atti dal 06/07/2001

✓ Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cantello in data 22.07.2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che dell'agibilità dell'immobile.

Agli uffici preposti è risultato esserci una richiesta di Permesso di Costruire n. 4543 rilasciato il 06.06.2005 riguardante opere interne al piano terra dell'immobile oggetto di perizia. Con tale pratica si richiedeva, inoltre, l'annullamento di una precedente pratica ovvero la D.I.A. del 02.09.2004 prot. n. 7747. Nessuna richiesta di agibilità presente.

(All. D: istanza accesso atti edilizi, risposta dell'Ufficio Tecnico e Permesso di Costruire n. 4543 del 06.06.2005)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (30.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente al titolo edilizio di cui sopra. La difformità riscontrata riguarda la chiusura del portico e/o loggia al piano terra, con la realizzazione di una porta e di una finestra. Anche le logge e/o portici dei piani primo e secondo risultano chiuse, ma con pannelli in legno e/o teli, quindi facilmente rimovibili.

Per la regolarizzazione sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria considerando che si interviene sui prospetti e che si ha un cambio d'uso di una porzione di immobile, costo indicativo € 4000,00=.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente anche all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per la medesima difformità.

L'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa avrà un costo indicativo pari a € 900,00= circa.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto consiste in una porzione di edificio del tipo in linea risalente presumibilmente agli anni '50 ed è ubicata all'interno del tessuto urbano consolidato. La zona è dotata di tutti i servizi ed è servita dal sistema di trasporto pubblico di superficie (autobus).

L'unità, disposta su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, è accessibile dalla corte interna di proprietà alla quale si accede dalla via Turconi tramite un cancello carraio e uno pedonale. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre con finiture di tipo economico. Tutti i locali di abitazione sono illuminati e areati tramite aperture lungo il fronte sud-est verso l'area di proprietà (corte). L'area di proprietà è delimitata verso nord-est da un fabbricato ad uso locali accessori privi di impianto e aperti verso la corte.

L'unità di abitazione identificata col sub. 503 deriva dalla fusione di due unità inizialmente identificate con i sub. 501 e 502 e risulta così composta: entrando si ha una zona di ingresso con la scala di collegamento ai piani superiori e al piano interrato inaccessibile al momento del sopralluogo, a destra si accede al soggiorno e quindi alla cucina, a sinistra troviamo un locale pluriuso e un bagno. Al primo piano salendo le scale si giunge alla loggia dalla quale si accede ad una camera e ad un disimpegno con bagno e due camere. Al secondo piano sempre tramite la loggia si accede ad altre due camere. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas e sistema di emissione con radiatori in alluminio.

Per il ricovero dell'auto viene utilizzata una parte del rustico esistente a nord-est.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Plafoni (componente edilizia):	Soffitti intonacati e/o in legno
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Presente Ubicazione: bagno condizione: normale/scadente
Pavim. Interna	materiale: pavimento con piastrelle in ceramica Condizioni: normale
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: normale protezione: persiane/tapparelle in legno; condizioni: scadente
Infissi interni:	tipologia: a battente tamburate; condizioni: normale
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: normale
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: non rinvenute
VMC (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonoma – con caldaia a gas Condizioni: normale Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonoma – con caldaia a gas condizioni: normale Certificazioni: non rinvenute
Allarme: (impianto)	Non presente
TV:	Presente
Citofono (impianto):	Presente

Rivestimento
facciata
(componente
edilizia):

Nessun rivestimento
Finitura con intonaco a civile tinteggiato
Condizioni: scadente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dagli elaborati grafici del Permesso di Costruire e dalla scheda catastale in scala 1:200, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (mq) circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda (mq) circa
Abitazione PT, 1 e 2	Sup. lorda di pavimento	208,00	100%	208,00
Cantina	Sup. lorda di pavimento	14,00	50%	7,00
Logge	Sup. lorda di pavimento	46,00	30% fino a 25 mq 10% su 21 mq	10,00
Locali accessori	Sup. lorda di pavimento	136,00	25%	34,00
Area scoperta	Sup. lorda di pavimento	215,00	10% su 208,00 2% su 7,00	21,00
TOTALE		619,00		280,00
				Arrotondata 280,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta 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.

Nella prima metà del 2024 il mercato immobiliare italiano ha mostrato un sensibile miglioramento dopo la frenata registrata nel 2023, anche grazie al ribasso dei tassi d'interesse dalla Bce che ha riportato fiducia ai potenziali

acquirenti.

Il valore del bene come appresso definito, può essere considerato 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2024
 - 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 anche dell'assenza di garanzia ed esprimendo la propria riserva in riferimento ad eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, della particolarità di una vendita giudiziaria oltre all'assenza dell'agibilità e della conformità urbanistica/edilizia e catastale il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile e pertinenze [A4]	280,00	€ 700,00	€ 196.000,00
TOTALE	280,00	€ 700,00	€ 196.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 196.000,00
Valore corpo	€ 196.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 196.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 196.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e pertinenze		€ 196.000,00	€ 196.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 3% dovuto all'esistenza di difformità catastali e urbanistiche da regolarizzare oltre all'assenza dell'agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3% per le irregolarità catastali ed edilizie/urbanistiche e alla mancanza di agibilità e APE:

- € 5880,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 190.120,00

Arrot.

€ 190.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 190.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Bisuschio, 26 settembre 2025

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

.....

Allegato B

.....

Allegato C

Allegato D

Documentazione fotografica

.....
Invio perizia alle parti

ORDINE ARCHITETTI VARESE
Dott. Arch.
**MIRIAM
GRIZZETTI**
NR 1836