



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [omissis]



contro: [omissis]



N° Gen. Rep. **82/2025**



Giudice Delle Esecuzioni: [omissis]



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001** **Abitazione in Varese**



Esperto alla stima:
Email:
Pec:





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

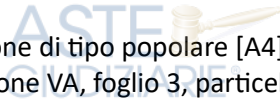
Bene: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: sezione VA, foglio 3, particella 11121, sub. 3



2. Possesso

Bene: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no



4. Creditori Iscritti

Bene: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [omissis]

Creditori Iscritti: Nessuno



5. Comproprietari non esecutati

Bene: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



**Bene in Varese****Lotto 001**

via Tarvisio 12 P.T.-1-2 – Varese - 21100



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 posta al piano T.-1-2 in fabbricato a corte in Varese, San Fermo, zona periferica di Varese.

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in via Tarvisio 12 – Varese- 21100**

Unità immobiliare posta al piano terra, primo e secondo; porzione di fabbricato all'interno di una corte.

Composta da soggiorno/pranzo/cucina, con ingresso principale dalla corte, e un piccolo bagno al piano terra. Il piano primo è suddiviso in una camera e un bagno. Al piano secondo si trovano una camera con balcone e un piccolo ripostiglio. I piani sono collegati sia con una scala interna sia con una scala esterna.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [omissis] **titolare del diritto di proprietà per 1/2 - C.F. [omissis];**
- [omissis] **titolare del diritto di proprietà per 1/2 - C.F. [omissis].**



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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

- [omissis] - Proprietà per 1/2;
- [omissis] - Proprietà per 1/2.

**Descrizione:****Comune di Varese**

Abitazione di tipo popolare: Sezione Urbana VA, Fg. 3, Part. 11121 sub. 3 - Cat A/4, - classe 3, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq - rendita € 232,41 – via Tarvisio n. 12 piano: T-1-2.



Dati derivanti da:

- variazione del 21/05/1981 pratica n. 52232 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 531.1/1981)
- Superfici di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati relativi alla planimetria . data di presentazione 21/05/1981, prot. n. 531.



Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

altre unità immobiliari, enti comuni.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10/07/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/05/1981 presentata per modifiche interne, a meno di lievi difformità interne per quanto concerne la scala interna.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/05/1981 estratta dalla scrivente in data 01/07/2025; visura catastale estratta dalla scrivente in data 01/07/2025, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città, la porzione di fabbricato è posto nelle immediatezze di via Tarvisio; quartiere residenziale di Varese di media appetibilità, caratterizzata da un'edilizia per lo più di tipo popolare ma dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico cittadino, attraverso la linea di superficie H.

Servizi offerti dalla zona:

Buona presenza di servizi, attività commerciali, supermercati, farmacia, presenza di scuole, ufficio postale, chiese e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 10 luglio 2025 a seguito di contatti con gli esecutati tramite la GIVG.

Alla data del sopralluogo, alla presenza degli esecutati, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dagli esecutati e dal loro figlio, circostanza confermata dallo stesso esecutato alla scrivente.

(all. A: Verbale di sopralluogo, certificati di residenza)

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 20.08.2016 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 in data 02/08/2007 ai nn. 19548/4964**, atto del 30/07/2007 rep. 300882/4709 a rogito Notaio [omissis], a favore di [omissis] con sede in [omissis] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati: [omissis], sopra generalizzato, quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/2; [omissis], sopra generalizzata, quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/2.
 Importo capitale € 125.000,00
 Importo complessivo € 250.000,00
 Tasso interesse annuo 5,95%
 Durata anni 40.
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
 NB nella sezione piano della nota di iscrizione è solamente riportato 'T' invece di 'T-1-2'.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/12/2018 rep. 4362, **trascritto a Varese il 25/01/2019 ai nn. 1329/856** promosso da [omissis] con sede in [omissis] contro gli esecutati [omissis] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato (tranne per il piano in quanto è indicato 'TE' invece di 'T-1-2').
 Pignoramento eseguito per la somma di euro 139.645,64, oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, come riportato al quadro D della nota.
 NB con provvedimento del 24/05/2022 il giudice [omissis] dichiara l'estinzione del processo (rif. RG n. 14/2019) e ordina al Conservatore dei Registri Immobiliare competente di cancel-



la la sopra riportata trascrizione.

NB nella sezione piano della nota di trascrizione è solamente riportato 'TE' invece di 'T-1-2'.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 31/03/2025 rep. 806, **trascritto a Varese in data 17/04/2025 ai nn. 7452/5547** promosso da [omissis] con sede in [omissis] contro gli esecutati s[omissis] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 212.122,13, oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

NB nella sezione piano della nota di iscrizione è solamente riportato 'T-1' invece di 'T-1-2'.



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 - aggiornata alla data 18/11/2025)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'immobile non fa parte di un condominio.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente.



Avvertenze ulteriori:

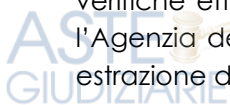
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna.



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 alla data del 18/11/2025 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 [omissis] per il diritto di proprietà per quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita a rogito Notaio [omissis] in data 30/07/2007 rep. 300881/4708 [omissis], **trascritto a Varese in data 02/08/2007 ai nn. 19547/11793.**

NB nella sezione piano della nota di trascrizione è solamente riportato 'PT' invece di 'T-1-2'. Nell'atto o piani sono riportati correttamente.

In atto si legge quanto segue: " *In Comune amministrativo e censuario di Varese (VA), porzione di fabbricato sito in via Tarvisio n. 12, costituita da appartamento ai piani terreno e primo, con locale e ripostiglio al piano secondo; il tutto censito come di seguito indicato:*

Catasto dei fabbricati - foglio 3 – sezione VA,

Mappale 11121, Subalterno 3, via Tarvisio n. 12, Piano PT-1-2, categoria A/4 Classe 3, Vani 4,5, R.C. € 232,41;"

Prezzo Convenuto € 105.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

/

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla procedura RG. 14/2019 e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [omissis], sopra generalizzata, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto dai [omissis] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale con atto di compravendita in data 16/11/2001, a rogito Notaio [omissis] e rep. 3795 **trascritto a Varese il 20/11/2001 ai nn. 19005/12436.**
- [omissis], sopra generalizzati, la piena proprietà del bene in oggetto, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, è pervenuto dai [omissis] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale con atto di compravendita in data 25/03/1998, a rogito Notaio [omissis] rep. 39172 **trascritto a Varese il 27/03/1998 ai nn. 3717/2466.**

(all. B: certificazione notarile e note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze di richiesta agli atti presso gli uffici edilizi del comune di Varese tramite la piattaforma InPratica con approvazione protocollo: 2025/106271 del 09/10/2025 per l'invio delle pratiche presenti in archivio.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto di seguito indicato.

Il fabbricato di cui il bene in oggetto costituisce porzione è stato realizzato

ASTE GIUDIZIARIE®
ilasciata in data 05/03

- pervenuta).
- ASTE GIUDIZIARIE®**
- essione edilizia e variante*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

immobile in oggetto
per le partizioni inter
GIUDIZIARIE®

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a corte di tipologia popolare, risalente presumibilmente alla prima metà del Novecento.

Situata in una zona periferica della città, la porzione di fabbricato si trova nelle immediate vicinanze di via Tarvisio, quartiere residenziale di Varese di media appetibilità, caratterizzato da edilizia di tipo popolare, dotato di tutti i servizi principali e ben collegato tramite il sistema di trasporto pubblico.

L'unità oggetto di stima occupa i piani terra, primo e secondo ed è inserita all'interno della corte.

L'immobile è stato ristrutturato nei primi anni '80. Si presenta come unità di tipologia popolare, con materiali e finiture di discreta qualità, e dispone di un singolo affaccio a ovest verso la corte interna.

Al momento del sopralluogo, l'unità è risultata composta come segue:

Piano terra: soggiorno/pranzo/cucina con ingresso principale dal cortile, oltre a un piccolo bagno;

Piano primo: una camera e un bagno;

Piano secondo: una camera dotata di balcone e un piccolo ripostiglio.

I piani sono collegati mediante scala interna e ulteriore scala esterna.

L'altezza interna varia tra 2,60 m e 2,70 m circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale pari a circa mq 81,50.

La superficie lorda complessiva è pari a circa mq 83,40.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

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

Plafoni (componente edilizia): rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): rivestimento in piastrelle di ceramica di tipo economico/commerciale
ubicazione: bagni e zona cucina
condizione: buone

Pavim. Interna: piastrelle di ceramica di tipo economico/commerciale
condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri;
condizioni: buone
protezione: ante in legno a battente
condizioni: buone

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

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce
condizioni: buone

Impianti:
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

Aria/Condizionata (impianto): /

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con caloriferi
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): /
TV:

Citofono (impianto): /
Rivestimento facciata: rivestimento dello zoccolo in pietra, in intonaco per le restanti parti tinteggiato di colore chiaro
fabbricato su strada (componente edilizia): condizioni: discreta
Atrio e parti comuni (componente edilizia): /

Portoni di ingresso: tipologia: portone a battente in legno con inserti in vetro
condizioni: buone
Portineria: non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione discreto
interna del bene:

Stato di conservazione discreto
e manutenzione parti comuni:

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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	80,70	100%	80,70
Balcone	sup lorda di pavimento	2,70	30%	0,80
TOTALE		83,40		81,50 Arrotondata 81,50

8 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.

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 – 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 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A/4]	81,50	€ 950,00	€ 77.125,00
TOTALE	81,50	€ 950,00	€ 77.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.125,00
Valore corpo	€ 77.125,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	81,50	€ 77.125,00	€ 77.125,00

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.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

- € 3.856,25

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:

- € 2.200,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 71.068,75

Arrot. € 71.100,00

La sottoscritta 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:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**€ 71.100,00**

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
Varese, 10/12/2025

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegati A

.....
Allegati B

.....
Allegati C

.....
Invio perizia alle parti

