

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **N.R.G.E. IMM.RE NN. 166/2022 e 30/2025**

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in VIA G. GARIBALDI, 32
VENEGONO SUPERIORE (VA)



Esperto stimatore: ING. BAI ANTONINO
Email: civile@progettibai.it
Pec: antonino.bai@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

Bene Immobile: Via Garibaldi, 32 – Venegono Superiore – 21040
Lotto: 001

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)

Dati Catastali: C.F. Foglio 7, Particella 2051, Sub. 504.

2. Possesso

Possesso:

Alla data del 11.02.2026, il possesso dell'immobile risulta ancora intestato ai

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

Mandataria:

[REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati: /

6. Misure Penali

Misure Penali: nulla risultante dai Registri Immobiliari (RR.II.)

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Locazione.

Locazione: nulla risultante dai RR.II.

Bene immobile in Venegono Superiore

Via Giuseppe Garibaldi, 32 – Venegono Superiore (VA), C.A.P. 21040

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso e come richiesto, integrato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate e comprende le Procedure Esecutive Immobiliari in corso, che riuniscono tutti i Proprietari del Lotto in oggetto, senza variane la consistenza.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è una porzione di fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. L'edificio è ubicato in Via Giuseppe Garibaldi al n. 32 nel Comune di Venegono Superiore (VA).

**Abitazione di tipo economico (A/3, cl. 5) sita in via G. Garibaldi, n. 32
Venegono Superiore (VA) - Cap 21040**

Unità immobiliare con tre pareti perimetrali cieche, in quanto posto in aderenza ad altre unità immobiliari (lati est, ovest e nord), dispone di un unico affaccio a sud su area comune ad uso cortile e si compone dei seguenti ambienti:

al piano interrato, ampio locale adibito a taverna, una lavanderia e una centrale termica;

al piano terreno, ingresso e vano scala che collega tra loro tutti i livelli della u.i. tranne il piano sottotetto (la restante porzione del livello è occupata da altra u.i.);

al piano primo, una camera, uno studio, un bagno e un ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura e disimpegno con scala a chiocciola che consente l'accesso all'ultimo piano (sottotetto);

al piano secondo (sottotetto) un locale attualmente adibito a camera da letto e un servizio igienico.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esterno e quindi dal marciapiede comune presente al piede del fabbricato lungo il prospetto sud.

Quota e tipologia del diritto:

_____ titolare del diritto di Proprietà per 1/4;

_____ titolare del diritto di Proprietà per 1/4;

_____ titolare del diritto di Proprietà per 1/4;

_____ titolare del diritto di Proprietà per 1/4.

Il tutto come si evince da atto di provenienza del 18.09.2003, Notaio Candore Carmelo, Sede Arcisate (VA) Repertorio n. 8976, Nota presentata con Modello Unico n. 12451.1/2003, Reparto PI di VARESE in atti dal 23.09.2003: l'attuale sub. 504 (oggetto di pignoramento) deriva dal subalterno 22 che era oggetto dell'atto citato.

Pignoramento: Proprietà quota di 1/1 a favore di _____ con sede legale in _____ capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, c.f. _____ P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, numero _____

Identificativo Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Venegono Superiore

Abitazione di tipo economico: Catasto Fabbricati, Fg. 7, Mapp. 2051, sub. 504 - Categoria A/3 - zona Cens. Unica - classe 5, consistenza vani 6,5 - sup. catastale totale 143 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq - rendita € 402,84 - via Garibaldi n. 32, piani: T-1-2-S1.

Il sub. 504 deriva dal sub. 22 che è stato soppresso con la variazione del 27.03.2007, citata nell'elenco sottostante.

Il sub. 22 è stato acquistato dagli Esecutati con l'atto del 18.09.2003 a firma del Notaio Candore Carmelo citato nell'elenco sottostante.

Per dati identificativi, dati derivanti da:

- variazione del 30.11.1991 in atti dal 21.09.1999, FRZ. FUS. CLS. (PF98) (n. 71/1991);
- variazione del 04.11.1993 in atti dal 22.09.1999 VAR., RISTR., CLS. (PF98) (n. 24800/1993) - ;
- variazione del 27.03.2007 Pratica n. VA0114338 in atti dal 27.03.2007 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 4550.1/2007) - il sub. 22 è stato diviso in sub. 504-505;

Per indirizzo, dati derivanti da:

- variazione del 30.11.1991 in atti dal 21.09.1999, FRZ. FUS. CLS. (PF98) (n. 71/1991);
- variazione del 04.11.1993 in atti dal 22.09.1999 VAR., RISTR., CLS. (PF98) (n. 24800/1993);
- variazione del 27.03.2007 Pratica n. VA0114338 in atti dal 27.03.2007 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 4550.1/2007);
- variazione toponomastica del 10.02.2011 Pratica n. VA0107945 in atti dal 10.02.2011, Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 54138.1/2011);

Per dati di classamento, dati derivanti da:

- variazione del 30.11.1991 in atti dal 21.09.1999, FRZ. FUS. CLS. (PF98) (n. 71/1991);
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione del 04.11.1993 in atti dal 22.09.1999 VAR., RISTR., CLS. (PF98) (n. 24800/1993);
- variazione del 27.03.2007 Pratica n. VA0114338 in atti dal 27.03.2007 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 4550.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- variazione del 27.03.2008 Pratica n. VA0100297 in atti dal 27.03.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4788.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

Per dati di superficie, dati derivanti da:

- Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.03.2007, prot. n. VA0114338;

Per storia degli intestati, dati derivanti da:

- atto del 26.11.1992 Pubblico Ufficiale Martucci Clavica, sede Tradate (VA), Repertorio n. 73454 - Compravendita, Voltura n. 862.2/1993 in atti dal 22.09.1999;
- scrittura privata del 05.12.1992 Pubblico Ufficiale Badulli sede Milano (MI) Repertorio n. 73273 - UR sede Milano (MI) Registrazione n. 27454 registrato in data 05.12.1992 - Voltura n.

- 10452.1/1994 – Pratica n. 252244 in atti dal 10.07.2003;
- atto del 04.04.2000 Pubblico ufficiale Peronese Francesco, sede Como (CO) Repertorio n. 112219 – Compravendita, Trascrizione n. 3920.1/2000, Reparto PI di VARESE - Pratica n. 63579 in atti dal 24.07.2000;
 - atto del 18.09.2003 Pubblico ufficiale Candore Carmelo, Sede Arcisate (VA) Repertorio n. 8976 – Compravendita, Nota presentata con Modello Unico n. 12451.1/2003, Reparto PI di VARESE in atti dal 23.09.2003.

Coerenze dell'abitazione da nord:

A Nord in aderenza ad Unità Immobiliare, a Est in aderenza ad Unità Immobiliare, a Sud affaccio su cortile interno comune, ad ovest in aderenza ad Unità Immobiliare. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (06.02.2023) l'immobile in oggetto non risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.03.2007 in quanto sono presenti delle modifiche relativamente alla posizione di alcune aperture interne, di alcuni tavolati e non risultano presenti delle aperture a tetto.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.03.2007 estratta dallo scrivente in data 13.06.2023; visura catastale e visura catastale storica estratta dallo scrivente in data 05.02.2026 ed estratto di mappa sempre estratto dallo scrivente in medesima data).

Dalle visure aggiornate, effettuate sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, si evince che la consistenza catastale dell'immobile non è stata modificata e che la scheda planimetrica in atti risulta la stessa estratta in data 13.06.2023.

Identificativo Catasto Terreni:

Al Catasto Terreni, il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare in oggetto, è identificato al Foglio 9 con il mappale 7097.

Intestazione:

Non presente

Descrizione:

Comune di Venegono Superiore

ENTE URBANO: Catasto Terreni, Fg. 907, Mapp. 7097 - Categoria Ente Urbano – superficie 170 mq

Per dati identificativi, dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03.12.1984;
- Frazionamento del 15.11.2002 Pratica n. 343709 in atti dal 15.11.2002 (n. 3975.1/1995) – annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie;
- variazione del 08.01.2014 Pratica n. VA0001262 in atti dal 08.01.2014 Bonifica identificativo catastale (n. 77.1/2014) - Annotazione di immobile: nuova particella creata al posto del mappale 137 subalterno 1, in quanto il mappale intero era stato a sua volta erroneamente soppresso da frazionamento 3975 del 15 novembre;

Per dati di classamento, dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03.12.1984;
- Frazionamento del 15.11.2002 Pratica n. 343709 in atti dal 15.11.2002 (n. 3975.1/1995) – annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie;
- variazione del 08.01.2014 Pratica n. VA0001262 in atti dal 08.01.2014 Bonifica identificativo catastale (n. 77.1/2014) - Annotazione di immobile: nuova particella creata al posto del mappale 137 subalterno 1, in quanto il mappale intero era stato a sua volta erroneamente

soppresso da frazionamento 3975 del 15 novembre;

Per storia degli intestati, dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03.12.1984;
- Frazionamento del 15.11.2002 Pratica n. 343709 in atti dal 15.11.2002 (n. 3975.1/1995).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'unità residenziale oggetto della presente stima è una porzione di casa di corte, di antica edificazione, sita in via G. Garibaldi, 32 nel Comune di Venegono Superiore, in una zona individuabile come centro storico del comune. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi primari quali banche, uffici postali, supermercati, scuole, asili, ecc.

Area urbanistica:

Urbanisticamente la Proprietà ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio in ambito definito come A.1- Nuclei Antichi: la porzione di fabbricato in oggetto non risulta gravato da alcuna tipologia di vincolo, ma la zona in cui è situato ha una classe di sensibilità paesaggistica di livello 4.

Nella specifica zona Urbanistica sopracitata sono ammessi, con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01 senza alterazione della sagoma, nonché interventi di eliminazione degli elementi superflui.

La trasformazione dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura. È consentita l'apertura di abbaini, ad esclusione dei fronti su strade pubbliche. L'illuminazione del sottotetto si potrà infatti ottenere, qualora la Commissione per il Paesaggio lo ritenga ammissibile, mediante abbaini, di tipo tradizionale, ovvero con le successive caratteristiche. L'uso degli abbaini deve limitarsi alla quantità sufficiente a garantire i necessari parametri igienici. La forma consentita è quella riportata a pag. 28 del documento Piano delle Regole.

La zona è servita dalla pubblica fognatura (acque nere e acque bianche) così come dalle altre reti tecnologiche (elettrica, telefonica, acquedotto, metano).

Principali collegamenti pubblici:

Dal punto di vista dei servizi pubblici la zona in cui è inserita l'unità immobiliare dista un quarto d'ora a piedi dalla prima fermata delle Autolinee FNMA, il cui servizio di autotrasporto consente di raggiungere Varese in circa un'ora e in mezz'ora la città di Tradate. La Città di Milano è raggiungibile in circa un'ora e trenta utilizzando prima il servizio delle Autolinee FNMA fino alla stazione ferroviaria di TRENORD presente nel comune di Venegono Inferiore e poi la linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, direzionali, sanitarie e di quelle relative all'istruzione fino alla scuola secondaria di primo grado.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 001

L'immobile è attualmente occupato dai Sigg. [REDACTED]

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 6 febbraio 2023 alle ore 9.45 a seguito dell'appuntamento fissato dal Custode.

Alla data del sopralluogo, accompagnato dal custode giudiziario (GIVG), [REDACTED] ed alla presenza dei [REDACTED] scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(All. B: Verbale di sopralluogo).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 13.06.2023 e del 16.10.2023 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 provvedimento 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 in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario al n. 17301/2383 del 14.08.2023 Rep. 8977/6739 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla piena Proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di:
 - [REDACTED] quali Debitori Ipotecari, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4 ciascuno - SOGGETTI ESECUTATI;
 - [REDACTED] quali Debitori Ipotecari, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4 ciascuno - SOGGETTI ESECUTATI;Importo capitale euro 155.000,00.
Importo complessivo ipoteca euro 310.000,00.
Tasso interesse annuo VARIABILE.
- ✓ Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta a Varese 1, in data 23.09.2003 ai nn. 19677/4103, atto del 18.09.2003 Rep. 8977/6739 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulla piena Proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di:
 - [REDACTED] quali Debitori Ipotecari, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4 ciascuno - SOGGETTI ESECUTATI;



- [redacted] quali Debitori Ipotecari, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4 ciascuno - SOGGETTI ESECUTATI.

Importo capitale euro 155.000,00.

Importo complessivo ipoteca euro 310.000,00.

Tasso interesse annuo VARIABILE.

Durata 29 anni e 11 mesi.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 29.11.2024 rep. 2603 trascritto a Varese 1 il 04.02.2025 ai nn. 1894/1377 promosso da [redacted] contro gli esecutati Sig.ri [redacted] per il diritto di Proprietà per una quota di 1/4 ciascuno.

Pignoramento eseguito per la somma complessiva di euro 129.375,47 come riportato al quadro D della nota, dove si specifica, inoltre, che la sig.ra [redacted]

[redacted] e che il sig. [redacted] Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.11.2022 rep. 3012 trascritto a Varese 1 il 04.11.2022 ai nn. 23311/16536 promosso da [redacted] contro gli esecutati Sig.ri [redacted] per il diritto di Proprietà per una quota di 1/4 ciascuno.

Pignoramento eseguito per la somma complessiva di euro 129.375,47 come riportato al quadro D della nota, dove si specifica, inoltre, che la sig.ra [redacted]

[redacted] e che il sig. [redacted] Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Altre trascrizioni:

- ✓ Ipoteca Giudiziale - Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione in data 24.08.2018 ai nn. 16889/2443, atto del 23.08.2018 Rep. 2955/11718 a rogito Agenzia delle Entrate-Riscossione, a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione" con sede in Roma, C.F. 13756881002, gravante sulla quota di Proprietà di 1/4 dell'unità oggetto della presente, a carico di:

- [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4;

Importo capitale euro 32.734,88.

Importo complessivo ipoteca euro 65.469,76.

Tasso interesse annuo VARIABILE.

Durata:

Nessuna.

- ✓ Ipoteca Giudiziale - Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione in data 30.05.2022 ai nn. 11565/1927, atto del 27.05.2022 Rep. 4292/11722 a rogito Agenzia delle Entrate-Riscossione, a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione" con sede in Roma, C.F. 13756881002, gravante sulla quota di Proprietà di 1/4 dell'unità oggetto della presente, a carico di:

- [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4;

Importo capitale euro 26.598,39.

Importo complessivo ipoteca euro 53.196,78.



Tasso interesse annuo **VARIABLE**.

Durata:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai Registri Immobiliari (RR.II.)

(All. C:

Ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 13.06.2023 e 16.10.2023.

Ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 05.02.2026).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO 001

L'immobile è occupato

Stato immobile: l'immobile è occupato dai Sigg. [REDACTED]

Amministratore: non è presente un Amministratore di Condominio.

Spese scadute: Nessuna.

Spese preventive: Nessuna.

Art. 10 D.P.R. 633/1972: vendita esclusa da IVA.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Impianti: non pervenute certificazioni di conformità.

Attestazione Prestazione Energetica: l'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo funzionante, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Per la procedura in essere non occorre dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica.

Parti comuni: la Proprietà dell'unità immobiliare comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

A migliore individuazione dei beni venduti si rimanda alla planimetria allegata all'atto di provenienza.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 13.06.2023, del 16.10.2023 e del 05.02.2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La Proprietà di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta ai signori esecutati:

- [REDACTED] titolare del

diritto di Proprietà per 1/4;

- [REDACTED] titolare del diritto di Proprietà per 1/4.
- [REDACTED] titolare del diritto di Proprietà per 1/4.
- [REDACTED] titolare del diritto di Proprietà per 1/4.

con atto di provenienza del 18.09.2003, Notaio Candore Carmelo, Sede Arcisate (VA) Repertorio n. 8976, Nota presentata con Modello Unico n. 12451.1/2003, Reparto PI di VARESE in atti dal 23.09.2003; l'attuale sub. 504 (oggetto di pignoramento) deriva dal subalterno 22 che era oggetto dell'atto citato.

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

si precisa che:

- il signor [REDACTED]
- la signora [REDACTED]
- il signor [REDACTED]
- il signor [REDACTED]

È stata compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, tra cui il portone su via Garibaldi, l'andito ed il cortile.

Si rimanda alla copia dell'atto inserito nell'allegato C per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto, copia, trasmessa allo scrivente dal Notaio Candore, Notaio estensore dell'atto in oggetto e nota di trascrizione reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RR.II.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o A [REDACTED] e a [REDACTED]
[REDACTED] la piena Proprietà del bene in oggetto è pervenuta per atto di compravendita rep. 112219/22572 del 04.04.2000 a firma Notaio Peronese Francesco trascritto a Varese il 17.04.2000 ai nn. 6354/3920.
(All. C: note di trascrizioni dei titoli, titoli estratti dalla scrivente).
- o Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata in data 15.06.2023 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Venegono Superiore, per visionare le eventuali pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto, si è potuta verificare la conformità di quanto assentito con le pratiche edilizie depositate con il rilievo effettuato.

Pratiche edilizie in atti:

- C.E. n. 88 del 1990 – prot. 5210.
- C.E. n. 80 del 1991 – prot. 4789.
- DIA 48/2005 – pratica 48/2005.

L'abitabilità/agibilità del fabbricato di cui al mappale 2051 è stata rilasciata dal predetto Comune con decorrenza dal 02.11.1995.

Alla data del 05.02.2026 non sono state depositate, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia

comunale, ulteriori pratiche a quelle sopra elencate.

(All. D: Estratti Pratica Edilizia originale).

7.1 Conformità edilizia / urbanistica / catastale

Identificativo: Lotto 001

Alla data del sopralluogo (06.02.2023) l'immobile in oggetto, sia urbanisticamente che catastalmente, non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Le difformità riscontrate risultano consistere in modifiche relativamente alla posizione di alcune aperture e tavolati interni, non risultano presenti delle aperture a tetto e al piano sottotetto, il locale ripostiglio risulta essere un servizio igienico.

Inoltre non sono stati realizzati i due balconcini sul Prospetto Sud; infine le altezze del locale sottotetto risultano essere differenti.

Quanto riscontrato non conforme, risulta sanabile mediante la presentazione di una CILA per opere già eseguite: il costo complessivo della sanatoria si stima ammontare a circa Euro 3.500,00.

(All. E: Documentazione Fotografica).

Descrizione: Lotto 001

La Proprietà è costituita da una unità immobiliare con destinazione residenziale ubicata al piano terreno, primo, secondo ed interrato di una porzione di fabbricato tipo "casa di corte" realizzato, con finiture non di pregio, prima degli anni '50, sita in via Giuseppe Garibaldi, 32, nel Comune di Venegono Superiore.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esterno e quindi dal marciapiede comune presente al piede del fabbricato lungo il prospetto sud.

L'abitazione ha come unico affaccio quello sul fronte sud in quanto gli altri lati dell'edificio sono in aderenza con altre costruzioni.

La superficie lorda abitabile complessiva dell'appartamento è di circa 82 mq a cui si aggiungono la superficie dei locali accessori al piano interrato pari a 60 mq e dei locali accessori al piano sottotetto, avente una altezza media di 1,95 m, pari a 40 mq.

La porzione di fabbricato, che risulta costituita dall'unità immobiliare in oggetto e da un'altra unità che occupa solo una porzione del piano terreno, è di antica realizzazione, è in discrete condizioni di manutenzione e la struttura non presenta sintomi di dissesti statici né particolari lesioni.

L'aspetto complessivo dell'appartamento appare semplice e funzionale, l'immobile è corredato dei normali impianti tecnologici di servizio (idrico sanitario, elettrico, telefonico).

L'unità immobiliare ha l'accesso dal marciapiede esterno posizionato a ridosso del fronte sud del fabbricato.

L'appartamento è così composto:

- ✓ al piano interrato (Hm= 2,15 m) da ampio locale adibito a taverna, una lavanderia/bagno, un ripostiglio e una centrale termica;
- ✓ al piano terreno (H= 2,75 m) da ingresso e vano scala che collega tra loro tutti i livelli della u.i. tranne il piano sottotetto (la restante porzione del livello è occupata da altra u.i.);
- ✓ al piano primo (H= 2,70 m) da una camera, uno studio, un bagno, un ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con scala a chiocciola che consente l'accesso all'ultimo piano (sottotetto);
- ✓ al piano secondo (sottotetto) da un locale attualmente adibito a sgombero e un servizio igienico.

Tutti i locali principali e i servizi igienici sono dotati di finestre e/o portefinestre.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è posizionata nel locale tecnico presente al piano interrato, i corpi scaldanti sono in parte in ghisa e in parte in alluminio.

L'impianto elettrico è quello originale e non risulta essere stato modificato nel tempo.

Tutti i locali principali e i servizi igienici sono dotati di finestre e/o portefinestre.

I locali al piano interrato, come quelli al piano sottotetto, sono finiti al civile.

Nel suo complesso l'unità ha uno stato di conservazione sufficiente con delle finiture di tipo economico che in alcuni punti risultano mancanti.

Superficie lorda complessiva appartamento di circa mq 109,00 (compreso le superfici accessorie del piano interrato e del sottotetto).

Caratteristiche descrittive Lotto 001:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione: nel complesso le finiture risultano di media qualità.

Plafoni:	intonacati a civile e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate a civile e tinteggiate; i bagni presentano un rivestimento verticale in piastrelle di ceramica; la parete della cucina in corrispondenza del piano attrezzato presenta un rivestimento in piastrelle.
Rivestimento	rivestimento in piastrelle.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica, con zoccolini in piastrelle presente non in tutti i locali.
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con doppio vetro; protezione: persiane a battente in legno; condizioni: nel complesso sufficienti in quanto alcune risultano ammalorate.
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno con vetro semplice.
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato.
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti in pvc; 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):	non presente.
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo; libretto e/o scheda: non rinvenute.
Tecnico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia con termosifoni in parte in alluminio in parte in ghisa; anche gli ambienti sia al piano interrato che sottotetto sono dotati di caloriferi; certificazioni: non rinvenute.
Allarme (impianto):	assente.
TV:	Autonomo centralizzato.
Citofono (impianto):	assente.

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(parte edilizia):

Zoccolatura al piede del fabbricato in conci di pietra naturale, pareti intonacate e tinteggiate e due lesene rivestite di mattone paramano.

Atrio e parti comuni
(parte edilizia):

Marcia piede a ridosso del fronte sud del fabbricato piastrellato con piastrelle in cls; così come il gradino che consente l'accesso dal cortile comune.

Portone di ingresso:

assente.

Portineria:

assente.

Ascensore (impianto): assente.

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:

sufficiente.

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 valore arrotondato mq	Coeff.	Superficie commerciale lorda valore arrotondato mq
Abitazione (P. terra + P. primo)	Sup. lorda	82,00	100 %	82,00
Sottotetto P. interrato	Sup. lorda	40,00	30 %	12,00
	Sup. lorda	60,00	25 %	15,00

TOTALE 109,00 MQ

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

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 del fabbricato oggetto di stima, 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: si precisa che sia il fabbricato nel suo complesso che l'immobile oggetto di perizia non hanno caratteristiche peculiari degne di nota e che lo stato manutentivo complessivo, in considerazione della tipologia e del contesto, è sufficiente.

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 del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è assunto quindi un valore di mercato pari a Euro 750/1.050,00 per mq di superficie residenziale commerciale.

Il rialzo dei valori rispetto alla precedente stima effettuata nell'ottobre 2023 è conseguente al trend positivo che sta avendo il mercato immobiliare a seguito delle migliori condizioni di accesso al credito dovuto alla riduzione dei tassi di interesse. Tali fattori positivi, generalmente, hanno portato ad un incremento delle compravendite e un conseguente incremento dei valori unitari di riferimento.

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, benché minime, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.
- Osservatori del mercato:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate, semestre 1, anno 2025.
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia, anno 2025, Camera di Commercio di Varese.

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, 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 corpo: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	109,00	€ 850,00	€ 92.650,00

Venuto meno il presupposto della vendita della quota indivisa, che costituiva il principale fattore di riduzione della commerciabilità del bene, non risulta più tecnicamente giustificabile l'applicazione della decurtazione percentuale del 25% originariamente considerata. La stima deve pertanto essere ricondotta al valore di mercato pieno dell'intera Proprietà, fatti salvi eventuali ulteriori fattori oggettivi e attuali che incidano sulla commerciabilità.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% sul valore commerciale della quota oggetto di pignoramento	€ - 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e sanzione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali a tutt'oggi:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 001 per la quota di Proprietà di 1/1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.150,00
Arrotondamento	€ 89.200,00

Prezzo di vendita del lotto, quota di Proprietà di 1/1, nello stato di "libero": Euro 89.200,00 (diconsi euro ottontanovemiladuecento/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.

Gavirate, lì 11.02.2026

Espresso nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Ultima scheda catastale in atti al NCEU, Visura catastale storica e Estratto di mappa.

Allegato B

Verbale di sopralluogo.

Allegato C

Ispezioni Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note di trascrizione dei titoli e copia atto di provenienza.

Allegato D

Estratti Pratica Edilizia Originale.

Allegato E

Documentazione fotografica.

Invio perizia alle Parti in data 11.02.2026