



# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **81/2024**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Abitazione in Comune di Ferrera di Varese**  
**Via Bertolino n. 3**

Esperto alla stima: Allegra Geom. Costantino  
Email: [geomallegra@gmail.com](mailto:geomallegra@gmail.com)  
Pec: [costantino.allegra@geopec.it](mailto:costantino.allegra@geopec.it)





1. **Dati Catastali**  
**Bene:** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]  
**Dati Catastali:** foglio 1, particella 1805, sub 9  
**Corpo:** B  
**Categoria:** Autorimessa [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 1 particella 1805, sub 10
  
2. **Possesso**  
**Bene:** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A e B  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo LIBERO.
  
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
**Bene:** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A e B  
**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no, immobile al piano 1
  
4. **Creditori Iscritti**  
**Bene:** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A e B  
**Creditore Procedente:**  
**Creditori Iscritti:**
  
5. **Comproprietari non esegutati**  
**Bene:** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A e B  
**Comproprietari non esegutati :** Nessuno
  
6. **Misure Penali**  
**Bene:** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A e B  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.
  
7. **Continuità delle trascrizioni**  
**Bene** Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)  
**Lotto:** UNICO  
**Corpo:** A e B  
**Continuità delle trascrizioni:** si

**Bene in FERRERA DI VARESE**  
**Lotto UNICO**  
**Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)**





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

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 1 in fabbricato residenziale plurifamiliare di tipologia a schiera, zona centrale di Ferrera di Varese con cantina, autorimessa e porzione di giardino in proprietà.

#### Identificativo corpo: A e B

#### **Abitazione di tipo civile[A/2] sita in Via Bertolino 3 – Ferrera di Varese (VA)**

Unità immobiliare posta al piano 1 con cantina, autorimessa e giardino pertinenziale al piano T.

L'immobile risulta ubicato in Comune di Ferrera di Varese in Via Bertolino n. 3 in zona centrale del paese, ottimamente servita. Trattasi appartamento sviluppato su piano primo, oltre ad autorimessa e cantina al piano terreno e porzione di giardino al piano rialzato in contesto di fabbricato plurifamiliare di tipologia a schiera composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, balcone. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni come di seguito descritto:

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

Non vengono rilevate le certificazioni degli impianti.

L'autorimessa e la cantina risultano essere dotate di pavimentazione in ceramica.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- 
- 

#### **Pignoramento:**

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

#### **intestazione:**

-

#### **Descrizione:**

#### **CORPO A**

#### **Comune di FERRERA DI VARESE**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 1, Mapp. 1805 sub 9 - Cat A/2, - classe 7, consistenza vani 5,5 – sup. catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 440,28 – piano: T-S1**

Dati derivanti da:

- atto del 26.07.2006 Dott. Carlo Gianì
- costituzione del 22.06.2006 in atti dal 22.06.2006 n. VA0147191

#### **CORPO B**

#### **Comune di FERRERA DI VARESE**

**Autorimessa Fg. 1, Mapp. 1805 sub 10 - Cat C/6, - classe 9, consistenza mq.**





20 – sup. catastale totale – mq, - rendita € 52,68 – piano: s1

Dati derivanti da:

- atto del 26.07.2006 Dott. Carlo Gianì
- costituzione del 22.06.2006 in atti dal 22.06.2006 n. VA0147191

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

altra proprietà, cortile comune  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:**

altra proprietà, cortile comune,  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (06.09.2024) l'immobile in oggetto:

- Abitazione di tipo civile: Fg. 1, Mapp. 1805 sub 10 è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU VA 0147191 dal 22.06.2006 .
- Autorimessa: Fg. 1, Mapp. 1805 sub 9 è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU VA 0147191 dal 22.06.2006 .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale del paese, l'immobile è posto nelle immediatezze del centro di Ferrera di Varese alle spalle del palazzo comunale, in zona residenziale in contesto plurifamiliare di tipologia a schiera, con finiture dell'epoca di costruzione e con livello di manutenzione esterno ed interno buono, in contesto con buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia recente, collegata con il sistema di trasporto pubblico e nelle vicinanze del confine Italo/Svizzero.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

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

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali,  
presenza di scuole e servizi alla persona.  
Zona a buon flusso turistico vista la vicinanza con il confine Italo-Svizzero

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto Unico**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 06 Settembre 2024 ad ore 15.00 a seguito di contatti telefonici con Custode Immobiliare. (Dopo n. 1 tentativo fallito in data 25.07.2024 per assenza dell'esecutato o delegato per esso)

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





Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

#### 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 01.07.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese 1 in data 03.08.2006 ai nn. 4632/19675, atto del 26.07.2006 rep. 70117/11409 a rogito Notaio Carlo Gianì, a favore di "Banco di Brescia San Paolo CAB soc. per azioni" con sede in Brescia gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
Importo capitale € 175.000,00 Totale €. 350.000,00 Durata 29 anni e 11 mesi.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.06.2024 rep. 7838 **trascritto a Varese 1 il 02.10.2023 ai nn. 19122/13684** a favore di

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Lotto Unico

Nulla da rilevare

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile con adeguamenti tecnologici in quanto Piano Primo

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

##### **Attestazione Prestazione Energetica:**

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

##### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**





Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie 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.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 01.07.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **6.1. Attuali proprietari:**

- *La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Giani di Varese in data 26.07.2006 rep. 70116/11408, da di., **trascritto a Varese 1 in data 03.08.2006 ai nn. 19674/11976.***

##### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Atto di compravendita dott. Carlo Giani del 26.07.2006 rep 70116/11408 trascritto il 03.08.2006 n. 11976 a favore di
  - Atto di compravendita Dott.ssa Pisciotta Claudia del 28.10.2004 rep 80235/14018, trascritto il 19.11.2004 al n. 17076 a favore di
  - Atto di donazione Dott. Sergio Vecchioni del 27.02.2001 rep. n. 52953 trascritto il 27.03.2001 al n. 3106 a favore di
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Ferrera di Varese e in data 25.07.2024 e successivamente in data 28.08.2024 ha preso visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, in ottemperanza a:

- D.I.A n. 54/03 del 06.11.2003 prot. 3339
- Richiesta di Agibilità del 30.04.2007
- Agibilità del 07.07.2008 prot. 1590

##### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

###### Identificativo corpo: LOTTO UNICO

Alla data del sopralluogo (06.09.2024) l'immobile ad uso residenziale NON è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

- Rispetto alla ultima pratica presentata e precisamente DIA n. 54/2003 è stata eseguita una modifica alla suddivisione interna della camera/cucina, andando di fatto ad aumentare la superficie della cucina stessa per-





tanto l'immobile necessita di pratica scia in sanatoria per adeguare la situazione urbanistica allo stato di fatto esistente.

- Si fa presente che detta modifica altera il rapporto aeroilluminante della cucina che non risulta verificato, in sede di richiesta di sanatoria necessita richiedere deroga al regolamento di igiene tipo.

Per quanto riguarda l'autorimessa e la cantina lo stato riscontrato risulta coerente con quanto agli atti Comunali e Catastali.

### **Descrizione: di cui al punto A**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare di tipologia residenziale costruito negli anni 2006

L'immobile risulta ubicato in Comune di Ferrera di Varese in Via Bertolino n. 3 in zona centrale nelle immediate vicinanze del municipio, sufficientemente servita. Trattasi appartamento sviluppato su piano primo mansardato oltre ad autorimessa e cantina al piano terreno e porzione di giardino di circa 100 mq. al piano rialzato, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone, il tutto con accesso da Via Bertolino attraverso corte comune.

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

- Facciate esterne intonacate e tinteggiate in buone condizioni
- Manto di copertura in laterizio in buone condizioni
- Serramenti in legno in discrete condizioni ( necessitano di ritinteggiatura)
- Impianto di riscaldamento da verificare, **ultima verifica del 2017**

### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

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





---

Plafoni (componente edilizia):	Tetto in legno a vista mansardato
Pareti (interne):	parte intonacate al civile e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica, Ubicazione: bagni condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetrocamera condizioni: sufficienti, da tinteggiare protezione: persiane ad ante condizioni: sufficienti, da tinteggiare
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato condizioni: sufficiente
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
Aria/Condizionata (impianto):	Presente uno split nel locale ingresso/soggiorno
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia a gas Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi a piastra, termo valvole assenti condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non Presente
TV:	Non Presente
Citofono (impianto):	Non Presente
Rivestimento facciata (componente edilizia):	Rivestimento in intonaco tinteggiato condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	
Portone di ingresso:	
Portineria	<u>Assente</u>
Ascensore (impianto):	assente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>buono</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>buono</u>





### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

### ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	80,95	100%	80,85
Balcone	Sup. lorda di pavimento	14,58	30%	4,37
Giardino	Superficie catastale	80,95	10%	8,09
Giardino	Superficie catastale	18,82	2%	0,38
Cantina	Sup. lorda di pavimento	15,35	25%	3,84
<b>Totale abitazione lotto A</b>				<b>97,53</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Superficie Catastale	20,00	100%	20,00
<b>Totale autorimessa lotto B</b>				<b>20,00</b>

\*\*\*\*\*

### 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 – 4° semestre 2023 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023
  - Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:





### 8.3 Valutazione corpi: Lotto Unico

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile [A2]	97,53	€ 1.300	€ 126.789,00
Autorimessa (C6)	A corpo x 1 posto auto	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 136.789,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.789,00
Valore corpo	€ 126.789,00
Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 136.789,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.789,00

Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione	97,53	€ 126.789,00	€ 126.789,00
B	Autorimessa	20,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

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

#### 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:

- € 6.839,45

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

-€ 2.500,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00





### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 127.449,55  
in cui si trova: **Arrot. € 127.000,00**

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

Con osservanza  
Morazzone 10.09.2024

l'Esperto nominato  
**Allegra Geom. Costantino**

Si Allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

Verbale accesso sopralluogo

**Allegato B**

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

**Allegato C**

, atti comune, accesso atti comune

**Allegato D**

Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti effettuato via email in data 10.09.2024

