

---

# **Tribunale di Varese**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 99/2025

Giudice Delle Esecuzioni: Puricelli Giacomo

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Appartamento con ripostiglio e cantina**

**Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori**  
**Email: geomsdv@libero.it**  
**Pec: sergio.devittori@geopec.it**

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** viale Vittorio Veneto n. 13 - Varano Borghi - VA - 21020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Appartamento [A/3]

### 2. Possesso

**Possesso:** Locato a terzi sino al 15/07/2028

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

non accessibile (se non con installazione di servo scala su tutti i piani in proprietà comune)

### 4. Creditori Iscritti

**Creditore Procedente:** XXXXXXXXXX

### 5. Comproprietari non esegutati

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo

**Prezzo da libero:** 52.800,00 Euro

## Beni in Varano Borghi

### Lotto 001

Viale Vittorio Veneto n. 13 - Varano Borghi - VA - 21020

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

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

L'immobile oggetto di Perizia è situato in un ampio immobile di tipo popolare, edificato sicuramente entro il 1939 con accesso da viale Vittorio Veneto n. 13, nelle vicinanze del centro del Comune di Varano Borghi. La palazzina denominata Condominio Monterosa, risulta essere stata oggetto di intervento di risanamento delle pareti perimetrali condominiali e del tetto e si presenta in buono stato manutentivo, così come pure il vano scala e l'atrio di accesso.

#### Identificativi corpo A:

##### **Appartamento [A/4] sito in viale Vittorio Veneto n. 13 - Varano Borghi - VA- 21020**

Sito all'interno dell'ala Sud della Palazzina condominiale, con affaccio su viale Vittorio Veneto e su altre abitazioni nel lato opposto: appartamento al secondo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, due locali destinati a camera da letto (una camera è ricavata da porzione di soggiorno) ed un bagno, relativa pertinenza nel sottotetto e cantina nel piano seminterrato censiti su medesima scheda catastale.

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

- [REDACTED]  
proprietario per 1/1.

#### **Pignoramento:**

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

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

##### **intestazione:**

- [REDACTED]  
proprietario per 1/1.

#### **Descrizione catastale:**

Foglio n. 3 - mappale n. 314 sub. 5 - categoria A/4 - classe 7 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale totale 91 mq. - Totale escluse aree scoperta 91 mq - Rendita catastale Euro 174,30 - viale Vittorio Veneto n. 13 - Piano S1, 2 e 3.

##### Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2004 Pratica n. VA0375950 in atti dal 17/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82620.1/2004) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/11/2003 Pratica n. VA0383808 in atti dal 17/11/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38558.1/2003)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.-

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Appartamento al piano secondo: Altra unità immobiliare, viale Vittorio Veneto, vano scala e pianerottolo comuni a tutte le U.I., A.U.I., Altra unità immobiliare, vista su area pertinenziale ed altri fabbricati terzi.

Cantina al piano seminterrato: Altra unità immobiliare, viale Vittorio Veneto, Altra unità immobiliare, vano scala e disimpegno comuni a tutte le U.I.

Ripostiglio nel sottotetto al terzo piano: Altra unità immobiliare, disimpegno comune a ad altre unità immobiliari, altra unità immobiliare area pertinenziale ed altri fabbricati terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

**- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

- Foglio 9, mappale 314, Ente Urbano di are 13 e ca 50 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscui.-

**Informazioni in merito alla conformità catastale: - da fare**

- Alla data del secondo sopralluogo (08.09.2025) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti risulta non risulta essere conforme in quanto è stata edificata una parete divisoria provvisoria in cartongesso per l'utilizzo di quel piccolo locale quale camera da letto.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 600,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 70,00 per ogniuna delle tre future unità immobiliari) Vedasi però al punto 7.1 e quanto descritto sopra per l'impossibilità di sanatoria della situazione attuale.

*(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 17/11/2003, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 23/07/2025 e 13/11/2025)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile oggetto di Perizia è situato in viale Vittorio Veneto, strada di accesso verso il centro del paese, semi centrale nel comune di Varano Borghi, nella zona dove sono dislocati tutti i fabbricati un tempo utilizzati dagli operai delle fabbriche del territorio, ove vi sono i principali servizi necessari alla persona. Risulta essere inserito in un contesto parzialmente ristrutturato ma con caratteristiche piuttosto modeste.

L'abitato del Comune di Varano Borghi è situato a circa 19 km da Varese, a 6 km circa da Vergiate ove vi è il più vicino accesso all'autostrada, a pochi chilometri dai valichi doganali che immettono nella Confederazione Elvetica, dove vi sono ancora buone opportunità di occupazione.

**Area urbanistica:**

In tutta la zona il traffico è piuttosto modesto, vi sono possibilità di parcheggio nelle zone vicine all'ingresso della palazzina e anche nelle immediate vicinanze sia su viale Vittorio Veneto che nelle vie trasversali.-

### **Principali collegamenti pubblici:**

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta V123 di autolinee Varesine a cadenza variabile ma continuativa durante il giorno.

Collegamento su rotaia tramite Rete ferroviaria Italiana con cadenza oraria sia per Gallarate - Milano che verso Luino e volendo in prosecuzione verso la Svizzera – Bellinzona.

### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali bar/ristoranti nelle immediate vicinanze, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze, così come il mercato del venerdì mattina in Piazza Marconi.-

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Lo scrivente ha effettuato il secondo sopralluogo in data 8 settembre 2025, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ammobiliato ed occupato da una famiglia residente con regolare contratto di locazione "4+4", stipulato tra la proprietà e terza parte in Varano Borghi il 16 luglio 2020, valido sino al 15 luglio 2028.

Codice identificativo contratto n. TM820T001958000WE, registrato presso l'ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate di Gavirate in data 23.07.2020 al n. 001958 - serie 3T.-

*(all. G: contratto di locazione integrale come richiesto in integrazione alla perizia del 13.11.2025)*

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 23.07.2025, 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 risultante dai pubblici RR.II.

##### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

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

Nessuno.

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

Nessuna.

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

##### **4.2.1 Iscrizioni:**

##### ✓ **Ipoteca Volontaria in rinnovazione:**

**Iscritta a Varese in data 07.02.2024 ai nn. 2306/307**, atto del 25.02.2024 rep. 147859/14462 a rogito [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di relazione.

Importo capitale: € 115.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 230.000,00

Tasso interesse annuo: - (non precisati)

Durata anni: 20

Annotazioni:

AI SENSI DELL'ART. 43 DEL D.P.R. 445 DEL 2000, IL TITOLO PER IL RINNOVO, AI SENSI DELL'ART. 2850 C.C., E' GIA' DEPOSITATO NELL'ARCHIVIO DI C ODESTO UFFICIO IN DATA 10/03/2004 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1078 REGISTRO GENERALE 5334. CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 25/02/2004 NUMERO DI REPERTORIO 147859/14462 A ROGITO NOTAIO VOLPE BRUNO CODICE FISCALE VLPBRN33P25E256Z SEDE VARESE (VA) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI VARESE IN DATA 10/03/2004 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1078 REGISTRO GENERALE 5334 DI FORMALITA' A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED],  
PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 230.000,00 DI CUI EURO 115.000,00 PER CAPITALE. SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE: LA PRESENTE FORMALITA' IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI IN TEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: 1) NEL 1998, DALLA FUSIONE DEI GRUPPI CREDITO ITALIANO (FORMATO DA CREDITO ITALIANO E ROLO BANCA 1473, NATA NEL 1996 DALLA FUSIONE TRA IL CREDITO ROMAGNOLO, LA CASSA DI RISPARMIO DI MODENA E LA BANCA DEL MONTE DI BOLOGNA E RAVENNA; E CHE DOPO AVER ACQUISITO LA BANCA DEL FRIULI, IN QUELL'ANNO INCORPORO' LA BANCA POPOLARE DEL MOLISE, ALL'EPOCA PRINCIPALE BANCA DELLA REGIONE) E UNICREDITO (FORMATO DA CASSA DI RISPARMIO DI VERONA, VICENZA, BELLUNO E ANCONA (CARIVERONA), CASSA DI RISPARMIO DI TORINO E CASSAMARCA), NASCE UNICREDITO ITALIANO. NEL 1999 ENTRANO NEL GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI TRENTO E ROVERETO (CARITRO) E CASSA DI RISPARMIO DI TRIESTE, LA QUALE GIUSTO VENT'ANNI PRIMA, NEL 1979, AVEVA INCORPORATO LA CASSA DI RISPARMIO DELL'ISTRIA DI POLA. TRA IL LUGLIO E IL SETTEMBRE 2002 LE SETTE BANCHE DI PRIMA VENGONO FUSE, SECONDO LA PRIMA FASE DEL "PROGETTO S3", IN UNICREDITO ITALIANO, E LE ATTIVITA' BANCARIE VENGONO SCORPORATE IN CREDITO ITALIANO. IL PRIMO GENNAIO 2003 UNICREDITO ITALIANO AL TERMINE DEL "PROGETTO S3" (DA CREDITO ITALIANO, VENGONO CREATE TRE NUOVE BANCHE DIVISE PER LA CATEGORIA A CUI SI RIVOLGONO: UNA BANCA PER LA CLIENTELA AL DETTAGLIO, FAMIGLIE E PICCOLE IMPRESE, (UNICREDIT BANCA), UNA BANCA PER LA CLIENTELA RICCA (UNICREDIT PRIVATE BANKING), UNA BANCA PER LE IMPRESE (UNICREDIT BANCA D'IMPRESA)) ADOTTA IL MARCHIO UNICREDIT. SEMPRE NEL 2003 VENGONO FUSE IN UNICREDIT LE GIA' APPARTENENTI AL GRUPPO: BANCA DELL'UMBRIA (EX CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA) E CASSA DI RISPARMIO DI CARPI. IL 20 MAGGIO 2007 VIENE APPROVATO IL PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI CAPITALIA S.P.A. IN UNICREDITO ITALIANO S.P.A. SULLA BASE DI UN RAPPORTO DI CONCAMBIO. LA FUSIONE E'

DIVENTATA OPERATIVA DAL PRIMO OTTOBRE 2007, TRASFERENDO LA SEDE LEGALE DA GENOVA A ROMA E MANTENENDO I MARCHI DI CAPITALIA (TRANNE BIPOP CARIRE). DAL PRIMO NOVEMBRE 2008 FINO AL PRIMO NOVEMBRE 2010 E' STATA ATTUATA UNA STRATEGIA VOLTA A CONSOLIDARE TRE BANCHE TERRITORIALI: - NEL CENTRO E SUD ITALIA E' PRESENTE CON IL MARCHIO UNICREDIT BANCA DI ROMA (NEL QUALE SONO CONFLUITI TUTTI GLI SPORTELLI UNICREDIT BANCA, BIPOP CARIRE E BANCO DI SICILIA DEL CENTRO E SUD ITALIA); - NEL NORD ITALIA UNICREDIT E' PRESENTE CON IL MARCHIO UNICREDIT BANCA (NEL QUALE SONO CONFLUITI TUTTI GLI SPORTELLI BANCA DI ROMA E BANCO DI SICILIA E BIPOP CARIRE DEL NORD ITALIA); - IN SICILIA E' PRESENTE CON IL MARCHIO BANCO DI SICILIA (NEL QUALE SONO CONFLUITI TUTTI GLI SPORTELLI UNICREDIT BANCA, BANCA DI ROMA E BIPOP CARIRE DELL'ISOLA). UNICREDIT BANCA, CON TUTTI I SUOI MARCHI, E' STATA SUCCESSIVAMENTE FUSA IN UNICREDIT S.P.A. 2) IN DATA 16.11.2021, TICINO SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000 I.V., NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA E CODICE FISCALE 16030641001, IN VIRTU' DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, HA ACQUISTATO DA UNICREDIT S.P.A. UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI TRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI SOPRA MEGLIO IDENTIFICATI, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA PARTE SECONDA N. 140 DEL 25.11.2021. 3) COME PREVISTO DAL COMBINATO DISPOSTO DEL COMMA 3 DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO E DALL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, UNITAMENTE AI CREDITI SONO STATI ALTRESI' TRASFERITI ALLA SOCIETA', AI SENSI DELL'ARTICOLO 1263 DEL CODICE CIVILE, I DIRITTI ACCESSORI AI CREDITI (IVI INCLUSI DIRITTI, AZIONI, ECCEZIONI O FACOLTA' RELATIVI AGLI STESSI, TRA I QUALI I DIRITTI DERIVANTI DA QUALSIASI POLIZZA ASSICURATIVA SOTTOSCRITTA IN RELAZIONE AI CREDITI) E TUTTE LE GARANZIE SPECIFICHE ED I PRIVILEGI CHE ASSISTONO E GARANTISCONO I CREDITI OD ALTRIMENTI AD ESSI INERENTI, SENZA BISOGNO DI ALCUNA ULTERIORE FORMALITA' O ANNOTAZIONE SALVO L'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE PREVISTA DALL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO. 4) TICINO SPV S.R.L. HA INCARICATO MASTER GARDANT S.P.A. DI SVOLGERE, IN RELAZIONE AI CREDITI OGGETTO DELLA CESSIONE, IL RUOLO DI SOGGETTO INCARICATO DELLA RISCOSSIONE DEI CREDITI (IVI INCLUSE LE ATTIVITA' RELATIVE AL RECUPERO (GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE) DEI CREDITI OGGETTO DELLA CESSIONE, ANCHE, SE DEL CASO, ATTRAVERSO L'ESCUSSIONE DELLE RELATIVE GARANZIE) E DEI SERVIZI DI CASSA E PAGAMENTO E RESPONSABILE DELLA VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE OPERAZIONI ALLA LEGGE E AL PROSPETTO INFORMATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 3, LETTERA (C), COMMA 6 E COMMA 6-BIS E DELL'ARTICOLO 7.1, COMMA 8, DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE. MASTER GARDANT S.P.A., NELLA SUA QUALITA' DI MASTER SERVICE, HA CONFERITO INCARICO A YARD CREDIT E ASSET MANAGEMENT S.R.L., NELL'AMBITO DELLA CARTOLARIZZAZIONE, DI PORRE IN ESSERE TALUNE ATTIVITA' RICOMPRESE TRA QUELLE DELEGABILI DAL MASTER SERVICE A NORMA DI LEGGE, IVI INCLUSE, IN PARTICOLARE, LE ATTIVITA' RELATIVE AL RECUPERO (GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE) DEI CREDITI OGGETTO DI TALE CARTOLARIZZAZIONE, ANCHE, SE DEL CASO, ATTRAVERSO L'ESCUSSIONE DELLE RELATIVE GARANZIE, FRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI SOPRA MEGLIO IDENTIFICATI. 5) STANTE QUANTO SOPRA, TICINO SPV S.R.L. E' SUBENTRATA IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI INTERCORSI ED INTERCORRENTI TRA LA CEDENTE (E SUOI DANTI CAUSA) ED I SOGGETTI DEBITORI DELLA STESSA (OLTRE EVENTUALI COOBLIGATI, GARANTI E AVENTI CAUSA); AI SENSI DEI PREDETTI ARTT. 58 LEGGE 01 SETTEMBRE 1993 N. 385 E ARTT. 1 E 4 LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, LE GARANZIE ESISTENTI SUI

CREDITI CEDUTI CONSERVA NO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE. SI TIENE A PRECISARE CH E I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SO NO ESATTAMENTE QUELLI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE FORMALITA'. LA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTE LE RAGIONI , DIRITTI, MIGLIORAMENTI, ACCESSORI, DIPENDENZE E PERTINENZE ED A TUTT E LE COSTRUZIONI IVI ESISTENTI, QUELLE ERIGENDE, NONCHE' TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTINENZE, ANNESSI E CONNESSI, ADDIZIONI E ACCESSIONI, NUO VE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE, AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTROD OTTO, NULLA ESCLUSO, RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E RIPORTATI NEL QUADO B DELLA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE. SI TIENE A NCORA A PRECISARE CHE [REDACTED]

✓ **Ipoteca Volontaria:**

**Iscritta a Varese in data 10.03.2004 ai nn. 5374/1078**, atto del 25.02.2004 rep. 147859/14462 a rogito Notaio Volpe Bruno, a favore di "[REDACTED]" gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di relazione.

Importo capitale: € 115.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 230.000,00

Tasso interesse annuo: 3,65 %

Durata anni: 25

Annotazioni:

IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1X.06.2004 MAGGIORATO DI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO.PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DIGESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL TITOLO IN ISCRIZIONE IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI AL 2,15% E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 3,65% SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,50(UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL TITOLO IN ISCRIZIONE E' PARI AL 3,72879. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE

IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORAA FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 0,75 (ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTIPERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.- - [REDACTED]

[REDACTED] HA DICHIARATO DI COSTITUIRSI, COME SI E' COSTITUITO, FIDEJUSSORE SOLIDALE DELLA PARTE MUTUATARIA, OBBLIGANDOSI AGLI ADEMPIMENTI CONTENUTI NELLA "FIDEJUSSIONE" CHE AL TITOLO IN ISCRIZIONE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "D" AD INTEGRANTE.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 16.04.2025 rep. 1354 **trascritto a Varese il 20.05.2025 ai nn. 9582/7120** promosso da [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà della quota di proprietà 1/1 gravante sull'immobile in oggetto correttamente identificato.

Annotazioni:

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 53.933,14 OLTRE INTERESSI COME DOVUTI, NONCHE' COMPENSI DEL PRECETTO E SPESE DI NOTIFICA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE I DATI INSERITI IN NOTA.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 23.07.2025.

*Misure Penali:*

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

*(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 23.07.2025)*

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

**Spese scadute:**

Le spese condominiali non sono regolarmente liquidate e risulta alla data odierna un debito pari ad €uro 5.347,14 maturato almeno a partire dal 2021. Il Condominio ha avuto modo di rientrare nel corso degli anni parzialmente dalle rate della proprietà solamente con l'ausilio della cessione del quinto.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Non accessibile, possibile adattabilità previo montaggio sul vano scale comune di idonea rampa monta scale ad ogni piano (piuttosto scomodo in utilizzo reale).

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

Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato provvisto di certificazione energetica, rilasciata in data 01.03.2023 – n. identificativo ape: 1213200002323 e risultante in classe energetica F.

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

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l' Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 25.11.2021 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

**6.1 Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta al Debitore Esecutato per 1/1, con atto di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED]

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

- Il signor [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 25.02.2004, trascritto il 10.03.2024 ai n.ri [REDACTED];
- la sig.ra [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varano Borghi per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 27.10.2025 il Comune di Varano Borghi comunicava l'inesistenza di atti relativi all'appartamento oggetto di pignoramento.

Attraverso l'amministratore di condominio, si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi inerenti il Condominio Monterosa:

- [REDACTED] per manutenzione del tetto condominiale.
- [REDACTED] per manutenzione straordinaria delle facciate del condominio.

*(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Varano Borghi e l'amministrazione condominiale)*

## 7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente); non risulta altresì conforme alla scheda catastale precedente (unico riferimento grafico dell'unità immobiliare non essendovi pratiche edilizie specifiche per l'unità oggetto di pignoramento).

Si riscontrano le seguenti difformità:

- Traslazione della parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno eseguita non si sa in quale epoca ma sicuramente antecedentemente il 2003;
- Traslazione della parete divisoria tra vano ingresso e bagno eseguita non si sa in quale epoca ma sicuramente antecedentemente il 2003;
- Formazione di locale adibito a camera ricavato dal soggiorno, eliminando così di fatto l'illuminazione e la ventilazione naturale del locale principale.

Per quanto riguarda la formazione del piccolo vano dal soggiorno, questo risulta essere insanabile sia per dimensione che per la impossibilità di togliere i rapporti aereo illuminanti al locale soggiorno esistente. Il bagno presenta caratteristiche di sanabilità, mentre il soggiorno a ripristino del vano adibito a camera ha una superficie maggiore rispetto quella prevista dal regolamento di igiene e occorrerà eseguire una demolizione del tavolato tra cucina e soggiorno per un ripristino dello stato iniziale come da scheda catastale del 1939, oppure andando a creare un grande vano giorno con angolo cottura.

Per valutare il mantenimento della situazione dimensionale in essere senza l'abbattimento del divisorio tra soggiorno e cucina si dovrebbe fare una ricerca approfondita mediante un accurato accesso agli atti e definire se l'intervento interno di variazione sia stato eseguito prima delle normative di igiene.

### **Si segnala che non è stata reperita alcuna richiesta e/o certificato di agibilità riguardante l'immobile oggetto di Relazione.**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile nella precisa volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto, in quanto il Tecnico Comunale, al quale per Legge è demandata l'istruttoria, rinvia ogni pronuncia in merito all'ammissibilità delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, alla presentazione di elaborati scrittografici di dettaglio.

Alla luce di ciò, il sottoscritto, nei limiti del mandato rimessogli, per quanto attiene i rapporti economici in indirizzo prudenziale, applicherà una decurtazione pari ad Euro 3.000,00 per demolizione, lo smaltimento dei tavolati ed il ripristino della situazione del 1939 salvo per il bagno dove andrà comunque eseguita pratica edilizia CILA in Sanatoria, il cui costo è sommariamente quantificabile in 1.500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti comunali quantificabili forfettariamente in Euro 100,00.

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

Sito all'interno di una palazzina dei primi del 900, denominata condominio "Palazzo Monterosa", prospiciente su Vittorio Veneto e circondato da altre palazzine con simile stile,

l'appartamento disposto al secondo piano è composto da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno con finiture molto modeste, due camere da letto (una non è sanabile) e le relative pertinenze nel sottotetto ed in cantina, censite sulla medesima scheda catastale.

Il fabbricato di remota costruzione risulta essere posto in una posizione ottimale rispetto il centro di Varano Borghi, è composta da tre piani fuori terra più il sottotetto, lo stato manutentivo esterno è buono in quanto di recente ristrutturazione, il vano scala comune è in buono stato, così come il tetto in ottime condizioni in quanto ristrutturato di recente. Le pareti perimetrali sono state dotate di un sistema a "cappotto in nanotecnologia" di bassissimo spessore che ne ha riqualificato l'aspetto e l'efficienza energetica.

Le strutture portanti verticali sono presumibilmente in pietra mentre le solette in laterocemento di tipo datato, le facciate esterne risultano essere in buono stato con una finitura in colore rosa e caratteristiche succitate; il tetto di recente sistemazione ha una struttura portante in parte in cemento armato ed in parte in legno, con un assito e soprastante tegola.

Le tramezzature interne sono in laterizio sp. cm. 10/12 intonacate e rasate al civile, fatta eccezione per la parete divisoria eseguita nel soggiorno per la formazione della cameretta, la quale è in cartongesso.

I locali giorno, il disimpegno ed il bagno hanno una pavimentazione piuttosto recente con piastrelle in gres – ceramica colore grigio rosato, posato a 45 gradi in formato quadrato misure 33 x 33 cm, mentre invece la camera ha un pavimento in parquet di legno, in buone condizioni, originario alla costruzione del fabbricato con un formato a piccoli listelli di rovere (necessiterebbe una lamata e verniciata per ridare vigore al legno).

Il locale cucina è dotato di un rivestimento in piastrelle ceramiche nelle porzioni ove è posato l'arredo fisso con un motivo in colore grigio chiaro quadrettato con una altezza di circa 150 cm dal pavimento.

I rivestimenti del bagno sono in materiale ceramico – gres hanno una dimensione di 20 x 25 cm, colore grigio sino ad una altezza di pavimento di circa 220 cm. Il bagno è composto da w.c., bidet in ceramica bianca di serie molto basica, un lavabo con mobiletto in legno e piano in marmo in condizioni sufficienti, un piatto doccia colore bianco in materiale ceramico con relativo box doccia di tipo economico. La rubinetteria presumibilmente degli anni 90 è a "miscela", vi sono inoltre carico e scarico lavatrice ed un armadio a muro.

Il portoncino d'ingresso risulta essere di tipo blindato, abbastanza recente e con una finitura color legno chiaro dentro e fuori, i serramenti sono in PVC a doppio vetro tinta legno all'interno e marrone scuro all'esterno, le persiane in legno sono datate e in condizioni appena sufficienti.

La caldaia per il riscaldamento autonomo è posta nella zona cottura, risulta essere di recentissima sostituzione ed è a condensazione, i caloriferi sono in alluminio colore bianco.

Lo stato generale dell'immobile risulta essere sufficiente, ma la dotazione è di tipo piuttosto obsoleto, nonché necessiterà di opere di manutenzione straordinaria per una verifica dell'impiantistica elettrica soprattutto.

L'impianto elettrico datato parrebbe dalle finiture essere degli anni 1990 - 2000.

Altezze interne dell'unità immobiliare residenziale variano dai 277 ai 292 cm.

Il locale ripostiglio nel sottotetto al terzo piano, ha accesso dal vano scala e da dei corridoi comuni, è suddiviso da una tramezza in legno con altro materiale per impedirne la visione interna, è pavimentato con piastrelle di ceramica colore grigio dimensioni 30 x 30 cm e ha una perlatura di rivestimento del tetto. Le pareti sono intonacate al rustico, le altezze interne variano da un minimo di 40 ad un massimo di 214 cm, rendendolo idoneo come un buon locale di deposito.

Al piano seminterrato vi è anche un locale cantina, accessibile dalle parti comuni collegate

al vano scala. Anche questo locale ha la pavimentazione in ceramica con caratteristiche simili a quelle nel sottotetto con un colore leggermente più rosastro, le murature sono intonacate a "granoro" imbiancato, così come i soffitti, il tutto con una altezza variabile dai 214 cm sotto trave ai 235 cm sopra trave. Le condizioni generali sono sufficienti per un locale cantina.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	presumibilmente in laterocemento con intonacati al civile (abiazione) granoro la cantina e in legno nel sottotetto. <b>Condizioni: buone per la zona residenziale sufficiente il resto</b>
<i>Pareti (interne):</i>	Murature portanti presumibilmente in pietra o misto laterizio e tavolati interni in laterizio <b>Condizioni: buone</b>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>Rivestimento angolo cottura:</u> con piastrelle.  <u>Rivestimento bagno:</u> con piastrelle <b>Condizioni: buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	in ceramica 33x33 cm in colore grigio sfumato al rosa, la camera in parquet di legno a listoni <b>Condizioni: buone</b>
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in PVC con vetro doppio e oscuranti a persiana in legno obsolete e in condizioni sufficienti <b>Condizioni: buono le finestre, sufficiente le persiane</b>
<i>Infissi interni:</i>	Porte <b>Condizioni: sufficienti</b>
<i>Porta d'ingresso:</i>	Portoncino blindato con rivestimento a pannelli in legno <b>Condizioni: buone</b>
<i>Impianti:</i>	
<i>  Elettrico (impianto):</i>	Impianto sottotraccia anni '90- '00 Certificazioni: non presenti <b>Condizioni: "non a norma attuale" – da verificare eventuale certificato di rispondenza</b>
<i>  Idrico (impianto):</i>	<b>Condizioni: modeste - si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni.</b>
<i>  Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente;
<i>  Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Produzione tramite caldaia murale interna
<i>  Termico (impianto):</i>	Caldaia a condensazione murale a gas metano interna Nuovo
<i>  Citofono (impianto):</i>	Nuovo

Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia): Facciate colore rosa con cappotto in nanotecnologia  
**condizioni: ottime**

Portineria: Assente

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione interna del bene: Sufficiente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Sufficiente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coefficiente	Superficie commerciale circa
Appartamento piano secondo	Sup. lorda	79,90	100%	79,90
Ripostiglio nel sottotetto piano terzo	Sup. lorda	17,40	25%	4,35
Cantina piano seminterrato	Sup. lorda	25,40	25%	6,35
<b>TOTALE</b>		122,70		90,60

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del pessimo stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, della mancanza delle condizioni igienico-sanitarie minime, della scarsa appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Annunci immobiliari di immobili caduti in altre procedure esecutive;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2024 - Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2025;
  - Borsino immobiliare;

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; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'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

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale circa (mq)</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento al piano secondo con relative pertinenza al piano seminterrato e terzo	90,60	€ 750,00	€ 67.950,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo:

- € 3.398,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative (essendo opere non sanabili) a carico dell'acquirente:	- € 1.500,00
Spese di demolizione tavolato non regolare compreso lo smaltimento alle pubbliche discariche e ripristino del muro divisorio tra cucina e soggiorno per ripristino conformità igienico sanitaria (a carico dell'acquirente):	- € 3.000,00
Anticipazioni diritti di segreteria per CILA in sanatoria (a carico dell'acquirente):	- € 100,00
Sanzione per CILA in sanatoria(a carico dell'acquirente):	- € 1.000,00
Pratica per variazione catastale (a carico dell'acquirente):	- € 600,00
Anticipazioni diritti catastali per nuovo accatastamento di n. 3 u.i. come normativa catastale (a carico dell'acquirente):	- € 210,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 5.347,14

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

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento:

**Euro 52.800,00**

Montegrino Valtravaglia, 05.01.2026

Il Perito Esperto Estimatore  
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

**Allegato B**

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

**Allegato C**

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Varano Borghi e da amministrazione condominiale;

**Allegato D**

- Documentazione fotografica;

**Allegato E**

- Corrispondenza con l'amministrazione condominiale ed APE;

**Allegato F**

- Corrispondenza;

**Allegato G**

- Contratto di locazione.