
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **141/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Venegono Sup. (VA) via P. Busti 14

Esperto alla stima: Arch. Marco Melino
Email: info@melino.it
Pec: studio@pec.melino.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 7, **particella 1762, sub 13**

Accessorio:

cantina

2. Possesso

Bene: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo del 30/09/2025 l'immobile risulta chiuso. Si esegue in data 20/10/2025 accesso forzato a cura IGVG. L'immobile non risulta occupato da nessuno: si rileva mobilio e suppellettili in stato di abbandono da tempo. Proprietario/Esecutato risulta residente all'estero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no (presenti gradini ingresso condominiale e ascensore non conforme)

4. Creditori Iscritti

Bene: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante da richieste effettuate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Paolo Busti 14 - Venegono Superiore (VA)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si (si veda certificazione notarile in atti)



Beni in Venegono Superiore (VA)**Lotto 001**

via Paolo Busti 14

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare tipologia "appartamento" con cantina, posto al piano 3 (ultimo) di un condominio di 10 unità immobiliari con negozi al piano terra in Venegono Superiore (VA) via Paolo Busti 14.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico (A/3) sub 13 sita in Venegono Superiore via Paolo Busti 14, oltre a cantina (medesima scheda) sita al piano cantinato (vedere identificativo Allegato B)

In zona residenziale: unità immobiliare tipologia "appartamento trilocale" sito al piano terzo ed ultimo, oltre a cantina. Alla proprietà si accede da ingresso comune condominiale e successivamente a mezzo scale o ascensore comune (appartamento a destra salendo). L'appartamento è così composto: corridoio disimpegno, cucina, tinello, camera, bagno e soggiorno, oltre a 2 balconi.

Quota e tipologia del diritto:

-piena proprietà (1/1)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

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

Comune di Venegono Superiore (VA) via Paolo Busti 14

Abitazione di tipo economico: Fg. 7, Mapp. 1762 sub 13 - Cat A/3, - classe 3, consistenza vani 4.5 – sup. catastale totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq - rendita € 199.87 piano: S2-T

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 11/10/2024 pratica n. _____ in atti dal 11/10/2024 Variazione toponomastica
- Variazione del 09/11/20215- inserimento in visura dei dati di superficie



- Variazione toponomastica del 11/02/2011 pratica
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- strumento atto pubblico del 24/01/1981 in atti

Coerenze da nord in senso orario come da scheda (All E-F):

appartamento piano 3: prospetto su cortile, vano scale e pianerottolo comune, AUI sub 12, prospetto su via Busti, prospetto su corsello comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Cantina piano interrato: corridoio comune, AUI sub 11, terrapieno, AUI sub 7

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (All F). Si rileva una lieve difformità: diversa forma tavolato tra bagno e corridoio (presenza rientranza). Difformità sanabili con aggiornamento e/o nuove schede catastali DOCFA ed elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona est di Venegono Superiore di carattere residenziale posta sulla direttrice che dal centro di Venegono porta alla statale varesina e stazione FNM.

Area urbanistica:

Zona di caratterizzazione residenziale

Traffico scorrevole.

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

Principali collegamenti pubblici:

Presente stazione treno per Milano e Varese a 500 metri, SP233 (Varese/Milano) a Km 1.5 ca, fermata BUS a 300 m.

Servizi offerti dalla zona:

Zona commerciale di Venegono (3 Km ca), Aeroporto di Venegono e sede Leonardo Spa (3 Km), Varese (8 Km), Tradate (4 Km), centro paese 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Al momento del sopralluogo del 30/09/2025 l'immobile risulta chiuso. Si esegue in data 20/10/2025 accesso forzato a cura IGVG. L'immobile non risulta occupato da nessuno: si rileva mobilio e suppellettili in stato di abbandono da tempo. Proprietario/Esecutato risulta residente all'estero. Al momento del sopralluogo **l'immobile è risultato libero**

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non risultano contratti di locazione** attivi per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati; sono presenti contratti chiusi. (Allegato O)



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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 27/08/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:****4.2.2 Pignoramenti:**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Cause in corso

Nessuna risposta da richiesta effettuata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001**

Spese scadute: non risulta possibile risalire all'amministratore (targa non presente, studio comunicato da un condomino dichiara di non essere



amministratore dello stabile e comunica come probabile amministratore Avv. (che non risulta però raggiungibile). Non è pertanto possibile determinare eventuali spese scadute sull'immobile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Certificazioni di conformità impianti (privati e condominiali): non rilevate

Attestazione Prestazione Energetica: la ricerca su portale Cened non ha prodotto risultati.

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

6.2. Precedenti proprietari :

- Continuità delle trascrizioni: SI (da certificazione notarile in atti)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del comune di Venegono Superiore per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto (Allegati I). I documenti consegnati dall' U.T. sono i seguenti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:



Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente agli anni '60 come segue:

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Difformità Edilizie: Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato con le seguenti "difformità parziali" come da art 34 del DPR 380/2001:

- Facciata condominiale: errata posizione del serramento locale tinello, serramento lato est piano terra mancante, diversa forma dei serramenti piano strada, diversa tipologia materica della facciata
- Appartamento pignorato: diversa posizione del tavolato del corridoio, diversa forma del tavolato tra bagno e corridoio, rientranza cucina non indicata
- Il tutto sanabile con SCIA o PdC in sanatoria (costo pratica edilizia € 8.000 oltre oneri di legge), e sanzioni da definire con U.T. comunale.

Difformità catastali: diversa forma tavolato tra bagno e corridoio (presenza rientranza). Difformità sanabili con aggiornamento e/o nuove schede catastali DOCCA ed elaborato planimetrico (€ 2.000,00 oltre oneri di Legge e spese)

Dichiarazioni di conformità impianti: non rilevate

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Venegono Superiore, risultano in zona A4 – tessuto consolidato, non si rilevano vincoli (allegato H).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un "appartamento" di tipo economico con cantina, posto al piano 3 (ultimo) di un condominio anni '60 .
composto di 10 unità immobiliari con negozi al piano terra in Venegono Superiore (VA) via Paolo Busti 14.

Immobile ubicato in zona residenziale: unità immobiliare tipologia "appartamento trilocale" sito al piano terzo ed ultimo, oltre a cantina. Alla proprietà si accede da ingresso comune condominiale e successivamente a mezzo scale o ascensore comune (appartamento a destra salendo). L'appartamento è così composto: corridoio disimpegno, cucina, tinello, camera, bagno e soggiorno, oltre a 2 balconi.

H. interna netta rilevata mt. 2.82 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 77,00 (abitabili compresi muri).



Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di manutenzione: l'immobile sembra disabitato da tempo e sono presenti vari segni di degrado (probabili infiltrazioni in più punti, macchie, muffe, crescita di erba sul balcone, scrostamenti intonaco da soffitto)

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

Plafoni (componente edilizia):

Soffitti, rasati e tinteggiati. Condizione: scarso

Pareti (interne):

intonacate a gesso e tinteggiate. Condizione: scarso

Rivestimento

Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,00 mt. circa

(componente edilizia): Ubicazione: bagni
condizione: scarse

Pavim. Interna

materiale: piastrelle
Condizioni: scarso

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in PVC con doppi vetri;
condizioni: discrete
protezione: tapparelle plastica
condizioni: sufficienti

Infissi interni:

tipologia: a battente
condizioni: scarse

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino
condizioni: buone

Scala interna: -

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia,
condizioni: scarse
Certificazioni: non rilevate

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari

Aria/Condizionata (impianto):

-

Acqua calda

sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo con caldaia a gas in zona cucina (stato caldaia pessimo: necessaria manutenzione e/o sostituzione da parte di tecnico abilitato prima dell'uso, comprese tubazioni e scarichi). Condizioni: pessime
Certificazioni: non rilevate

Termico (impianto):

tipologia: centralizzato, con radiatori in ghisa

Presenti contabilizzatori su radiatori

Allarme (impianto): -

TV:

Citofono (impianto): citofono



Rivestimento facciata : Rivestimento in intonaco civile
condizioni: buone

Copertura: Tetto in legno con probabili lastre in eternit.
Condizioni: scarse

Atrio e parti comuni: Rivestito in pietra. Condizioni: buone

Portone di ingresso: In ferro e vetro. Condizioni: sufficienti

Portineria: assente

Ascensore: presente

Stato di conservazione
interna del bene:
scarso

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 (Allegato C) 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 gruppo "R") come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Appartam.	Sup. lorda di pavimento	77,00	100%	77,00
Balcone 1	sup lorda di pavimento	4,70	30%	1,41
Balcone 2	sup lorda di pavimento	3,10	30%	0,93
TOTALE		Mq 84,80		Mq 79,34

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico –



sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita (Allegato N).

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili (Allegato J e N).

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 – Camera Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio ultimo disponibile

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 corpi: Lotto 001**Corpo A e accessori (cantina)**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare	79,34	€/mq 1.100	€ 87.274,00
TOTALE arrotond.	Mq 79,34	€/mq 1.100	€ 87.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.000,00
Valore corpo	€ 87.000,00
Valore accessori (cantina) – a corpo	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 90.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e accessori (cantina)	79,34 + cantina	€ 90.000,00	€ 90.000,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.500,00

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:

- € 12.000,00

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

€ 0,00

Pendenze condominiali: non rilevabili
N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli



importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.500,00
Arrot. € 73.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 0,00

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

€ 73.000,00

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
Varese, 23 gennaio 2026

l'Esperto nominato
Arch. Marco Melino

