Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Xxx Xxx Xxx**

contro: **Xxx Xxx**

N° Gen. Rep. **27-2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

[redacted]

Terreno in Bisuschio

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studiopartottiporta@libero.it
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO 3 - terreno a Bisuschio

1.-Dati Catastali
Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050
Categoria: prato
Dati Catastali:
foglio 9 , particella 501

2.-Possesso
Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050
Possesso: Al momento del sopralluogo libero

3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4.-Creditori Iscritti
Bene: terreno agricolo in Bisuschio o (VA)- 21050
Creditore Procedente: Xxx Xxx Xxx
Creditori Iscritti: [redacted] Xxx (ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo 1636 del 21.05.2018)

5.-Comproprietari non esecutati
Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050
Comproprietari non esecutati : nessuno

6.-Misure Penali
Beni: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050

[redacted]

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7.-Continuità delle trascrizioni
Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050
Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 3
Terreno in Bisuschio
foglio logico 9 - foglio 5 , particella 501

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un lotto di terreno agricolo di forma allungata, tra la ferrovia e il torrente Brivio/confine comunale

identificativo immobile:

Terreno agricolo sito in Bisuschio (VA) – 21050 mapp. 501

Quota e tipologia del diritto:
- XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX XXX XXX

Identificato in Catasto Terreni come segue:
intestazione:
XXX Xxx nato a [redacted](SS) il 1[redacted]

Descrizione:
Comune di Bisuschio (VA) foglio logico 9 foglio di mappa 5 Mapp. 501 – prato cl.5 - mq 5930 - reddito dominicale €13.76 - reddito agrario € 12.25

Dati derivanti da:
VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/1984 n.588.1/2002 - migliore precisazione di superficie

Coerenze del lotto da nord come da atto notarile :
- Roggia Molinara /confine comunale, mappale504, strada consortile,

Informazioni in merito alla conformità catastale:

(ALL A visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.05.2025, + estratto di mappa,)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:
Zona agricola/ boscata tra Bisuschio/Cuasso al piano e Besano. Il terreno dovrebbe essere accessibile da una strada consortile a ridosso della ferrovia, oggi in disuso e impraticabile.

Area urbanistica:

T4 – territorio naturale – area agricola/boscata.
Il terreno è in parte interessato dalla fascia di rispetto ferroviario.

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

---

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 14.04.2025 ad ore 16.00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.
Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Thomas Marocco e del proprietario (sig. Xxx), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 26.05.2025 non risultano contratti di locazione in essere

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.05.2025 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:
● sentenza di divisione Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 pubbl. il 14.05.2024 NN. 6795/9255

4.1.2-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
sentenza Tribunale Varese n.96/2013 del 19.01.2013 REVOCATA con sentenza Corte Appello n.2867/2014

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:
nessuna

4.2.2-Pignoramenti:

● *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29.06.2020 rep. 162 trascritto a Varese il 20.07.2020 ai nn. 6956/10598 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.*
"[redacted]

[redacted]

DELL'ART. 19 DELLA LEGGE 6 MARZO 1987 N. 74, COME CONFERMATO AL PUNTO 9.2 DELLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N.2/E IN DATA 21 FEBBRAIO 2014" come riportato al quadro D della nota.

● *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12.03.2021 rep. 726 trascritto a Varese il 31.03.2021 ai nn. 6323/4510 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.*
Pignoramento eseguito per la somma di euro 61'579.56 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE come riportato al quadro D della nota.

● *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 10.01.2025 rep. 8 trascritto a Varese il 03.02.2025 ai nn. 1298/1797 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.*
" [redacted] *" come riportato al quadro D della nota.*

Altre trascrizioni:

●*IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* Tribunale di Varese del 21.05.2018 n.1636 *trascritto a Varese il 29.052019 ai nn. 9670/1536 a favore di RUGGIERO XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.*

●*IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE Tribunale di Varese del 09.01.2013 n.628 trascritto a Varese 25.02.2020 ai nn. 3189/485 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.*
Nella Nota è riportato quanto segue:
SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE AI SENSI DELL'ART .19 LEGGE [redacted]

●IPOTECA GIUDIZIALE- *SENTENZA DI DIVORZIO* Tribunale di Varese del 08.02.2021 n.137 *trascritto a Varese il 31.03.2021 ai nn. 6322/934 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato*

[redacted]

XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 12'000.00
" [redacted]

● IPOTECA LEGALE da SENTENZA DI DIVISIONE Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 trascritta a Varese il 14.05.2024 NN. 1363/9256 *a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.*
Al quadro D della nota di trascrizione è riportato:
" [redacted]

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 26.05.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: ---

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25.07.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per 1/1-con sentenza per divisione (atto dell'Autorita' Giudiziaria) del 06/01/2022 Tribunale Di Varese n. 72 -
n. 6795.2/2024 in atti dal 14/05/2024

- Nella sentenza si legge quanto segue "conclusivamente, in accoglimento della domanda di divisione svolta da parte attrice, deve essere assegnato… il lotto 2 ad Xxx Xxx Xxx."

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 06/06/1995 al 06/01/2022

XXX Xxx (CF XXX) nato XXX
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx Xxx

XXX Xxx Xxx (CF XXX) nata a XXX
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE: ------

7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Il terreno, secondo il vigente PGT del Comune di Bisuschio risulta ricompreso in T4 – territorio naturale – area agricola/boscata

DESCRIZIONE

Si tratta di terreno agricolo a bosco in declivio dalla ferrovia verso il torrente Brivio, che dovrebbe essere accessibile da una strada consortile a ridosso della ferrovia, attualmente impraticabile.

Il terreno è a bosco e a prato, senza manutenzione

Il lotto ha una superficie catastale di mq 5930

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità è quella da visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale lorda circa
Terreno agricolo prato	sup. catastale	5930

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1-Criterio di stima:

La sottoscritta 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 – 13 ottobre 2022 Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022
  - Provincia di Varese- tabella valori agricoli medi – anno 2022

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

Stima sintetica comparativa parametrica

LOTTO	*Destinazione*	*Superficie Commerciale lorda circa*		*Valore Complessivo*
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
3	*terreno agricolo in Bisuschio*	*5930 mq*	*€ 5.00*	*€ 29'650.00*

LOTTO 1

[redacted]

LOTTO 2

[redacted]

LOTTO 3

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	*€ 29'650.00*
Valore corpo	*€ 29'650.00*
Valore accessori	*€ 0.00*
Valore complessivo intero	*€ 29'650.00*
Valore complessivo diritto e quota	***€ 29'650.00***

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	terreno agricolo in Bisuschio	5930 mq	€ 5.00	€ 29'650.00
			totale	[redacted]

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

ID	Immobile	Valore diritto e quota	riduzione	Valore decurtato
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	terreno agricolo in Bisuschio	€ 29'650.00	€ 1'482.50	€ 28'167.50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente indicative per elaborazioni planimetrie catastali LOTTO 1 : -[redacted]

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente indicative per elaborazioni tipo mappale e planimetria catastale LOTTO 2 : - € [redacted]

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 in cui si trova:

ID	*Immobile*	*Valore*	*arrotondamento*
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	*terreno agricolo in Bisuschio*	*€ 28'167.50*	***€ 30'000.00***
		totale	[redacted]

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

Con osservanza

Varese, 24 LUGLIO 2025 l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Visure catastali
Allegato B Visure ipotecarie e note
Allegato C Atti di provenienza e sentenza
Allegato D mappe catastali
Allegato E verbale di sopralluogo
Allegato F documentazione fotografica
Allegato G pratiche edilizie
Allegato H estratti PGT
Allegato K certificati destinazione urbanistica terreni

Invio perizia alle parti