



TRIBUNALE DI VARESE



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



nato a [REDACTED]
[REDACTED] appresentato e difeso espressamente anche disgiuntamente, dagli avvocati [REDACTED] di
Varese, C.F. [REDACTED] p.e.c.: [REDACTED]
[REDACTED]
di Venezia, C.F.: [REDACTED] con studio in Venezia-
Mestre [REDACTED] giusta mandato in calce all'atto di pignoramento immobiliare (il secondo giusta
anche per mandato in calce al ricorso ex art. 702 bis c.p.c.), e con domicilio eletto presso l'avv. [REDACTED]
Varese, [REDACTED] essendo competente per l'esecuzione il Tribunale di Varese, i quali dichiarano
di voler ricevere le comunicazioni e gli atti alle seguenti p.e.c.: [REDACTED] e
[REDACTED],



contro:



nata [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep.
108/2025



Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. ssa Jessica Pintauro

Tribunale di Varese n°108_2025 Ruolo Generale, il [REDACTED] ha provveduto ad inviare al Gestore
dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo
inoltro all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 26.11.2025, con
studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio.
La sottoscritta in data 01.12.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.



Esperto alla stima: geom. Saura Farano -Via Milano 134-Cocquio T.(VA)
Email: perizie@cassani-sas.eu
Pec: saura.farano@geopec.it



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

A. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 01/12/2025 ha accettato l'incarico conferitole e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 22/12/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 01/12/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 19/01/2026 ore 15:30, giorno in cui non è stato possibile accedere all'interno del cespite. E' stata fissata una nuova data per il giorno **03/02/2026 ore 11:30** in cui è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del [REDACTED] (incaricato da GIVG) e della proprietaria [REDACTED]

B. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

I documenti in atto, ovvero l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la relazione notarile sostitutiva sono **completi** ed idonei.

Si rileva un refuso nella Certificazione Notarile circa la data di nascita indicata del Sig. [REDACTED] ovvero "...certificato di denunciata successione in morte del sig. [REDACTED] il 14/01/1967...", anziché il **14/09/1934**.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

I beni oggetto di espropriazione sono correttamente individuati (ma non completi come più avanti specificato) in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, ovvero:

Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (VA)

❖

Sez. urb. BR Fg. 01 [REDACTED]

S

❖

Sez. urb. BR Fg. 01 [REDACTED]

S

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni del fabbricato, pari a **millesimi 77,50** per l'appartamento e pari a **millesimi 5,50** per l'autorimessa, relativamente agli **enti comuni del fabbricato H** e pari a **millesimi 6** per l'appartamento e pari a **millesimi 0,45** per l'autorimessa, relativamente agli **enti comuni**

all'intero complesso residenziale, tra cui in particolare il fabbricato adibito a portineria al mappale 1857, il locale ad uso ripostiglio al mappale 1855 sub.13, la club-house al mappale 1871, la piscina, il campo da tennis ed il terreno circostante gli impianti sportivi identificati al Catasto Terreni di detto Comune con i mappali 1871, 1872, 1873 oltre a quanto segue:

-**1/56 della piena proprietà** delle aree così censite al Catasto Terreni di detto Comune: fg.06 di mappa – logico fg.09, **mapp. 1876** (incolto sterile – are 49 centiare 40; senza redditi); **mapp. 1878** (incolto sterile – are 51 centiare 40; senza redditi);

-**1/68 della piena proprietà** delle aree così censite al Catasto Terreni di detto Comune: fg.06 di mappa – logico fg.09, **mapp. 36** (incolto sterile – are 15 centiare 10; senza redditi); **mapp. 1880** (fondo urbano d'accertamento – are 6 centiare 60; senza redditi); **mapp. 1881** (incolto sterile – are 30; senza redditi); il tutto come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Dott. [REDACTED] trascritto [REDACTED]

Tali quote di proprietà, riportate nell'atto di provenienza (allegato n.02) e nella relativa nota di trascrizione (allegato n.03), ancora intestati catastalmente a [REDACTED], non sono riportate agli atti e non sono stati volturati; si precisa che tali mappali fanno parte del complesso "Plan di Bregano" ovvero rappresentano (allegato n.10):

- mapp.36: strada di accesso;
- mapp.1876: terreno incolto sito di fronte alla zona box auto;
- mapp.1878: giardino/parco del complesso;
- mapp.1880: campo da tennis;
- mapp.1881: terreno adiacente al campo da tennis.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

I dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dalle visure storiche per immobile (allegato n.04). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (VA)

❖

Sez. urb. BR Fg. 01 [REDACTED]

S

❖

Sez. urb. BR Fg. 01 [REDACTED]

S

Come sopra riportato, i **1/56 della piena proprietà** delle aree così censite al Catasto Terreni di detto Comune: fg.06 di mappa – logico fg.09, **mapp. 1876**, **mapp. 1878** e i **1/68 della piena proprietà** delle aree così censite al Catasto Terreni di detto Comune: fg.06 di mappa – logico fg.09, **mapp. 36**, **mapp. 1880**, **mapp. 1881**, sono ancora intestati catastalmente a [REDACTED] dall'atto di compravendita [REDACTED] rep. [REDACTED] occorre pertanto presentare domanda di voltura di tali unità al Catasto Terreni per rettificare l'intestazione della proprietà. Con la presentazione della Successione in morte di [REDACTED], l'erede [REDACTED] diventa l'intestatario dei mappali sopraindicati.

Si stimano costi complessi pari a:

- compilazione Domanda Voltura Catasto Terreni (oneri professionista) eur 200,00
- diritti catasti e spese bollo eur 86,00
- sanzioni per ritardo presentazione (calcolati direttamente dall'Agenzia delle Entrate)

Si stimano complessivi **euro 286,00** oltre sanzioni per tardiva presentazione.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Esaminando le note di trascrizione con ispezione effettuata in data 22/12/2025 (allegato n.05), **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, **se non quei patti speciali e servitù riportate nell'atto di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, sezione D**, ovvero:

"SI PRECISA CHE I TERRENI RICADONO SUL FOGLIO LOGICO 9, FOGLIO DI MAPPA 6. E' COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO PARI A MILLESIMI 77,5 PER L'APPARTAMENTO E PARI A MILLESIMI 5,5 PER L'AUTORIMESSA, RELATIVAMENTE AGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO H E PARI A MILLESIMI 6 PER L'APPARTAMENTO E PARI A MILLESIMI 0,45 PER L'AUTORIMESSA, RELATIVAMENTE AGLI ENTI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI IN PARTICOLARE IL FABBRICATO ADIBITO A PORTINERIA AL MAPPALE 1857, IL LOCALE AD USO RIPOSTIGLIO AL MAPPALE 1855/13, LA CLUB-HOUSE AL MAPPALE 1871, LA PISCINA, IL CAMPO DA TENNIS ED IL TERRENO CIRCOSTANTE GLI IMPIANTI SPORTIVI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE CON I MAPPALE 1871, 1872 E 1873. LA PARTE ACQUIRENTE HA INOLTRE DICHIARATO DI BEN CONOSCERE: - I PATTI RIPORTATI AGLI ARTICOLI 2 E 3 DELL'ATTO RICEVUTO DAL

[REDACTED] - LE SERVITU' DI ACQUEDOTTO E SCARICO NELLA RETE DI FOGNATURA CONDOMINIALE COME COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO [REDACTED] DEBITAMENTE REGISTRATO, NONCHE' LE SERVITU' DI SCARICO NELLA RETE DI FOGNATURA CONDOMINIALE COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL MEDESIMO NOTAIO IN DATA 29 [REDACTED] I PATTI SPECIALI RIPORTATI NELL'ATTO RICEVUTO DAL [REDACTED] REGISTRATO A [REDACTED] RELATIVAMENTE ALLA DISCIPLINA E DEFINIZIONE DELLE PARTI COMUNI NONCHE' DELLE SERVITU' COSTITUITE CON DETTO ATTO: - LE PATTUIZIONI E LE SERVITU' CONTENUTE NELL'ATTO AUTENTICATO DAL [REDACTED]

(si veda l'allegato n.02 e n.03).

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.04) e dalla Dichiarazione di Successione presentata il 25/01/2021 da [redacted] e registrata al [redacted] Volume [redacted] Ufficio Territoriale di Varese e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.06), i **beni pignorati risultano essere intestati a [redacted] Diritto di Proprieta' per l'intero, residente a [redacted]** Esecutata acquista la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera.

Si segnala trascrizione di sentenza che accerta la qualità di erede con atto in data [redacted], trascritta a Varese in data [redacted]

Compete anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni del fabbricato, pari a **millesimi 77,50** per l'appartamento e pari a **millesimi 5,50** per l'autorimessa, relativamente agli **enti comuni del fabbricato H** e pari a **millesimi 6** per l'appartamento e pari a **millesimi 0,45** per l'autorimessa, relativamente agli **enti comuni all'intero complesso residenziale**, tra cui in particolare il fabbricato adibito a portineria al mappale 1857, il locale ad uso ripostiglio al mappale 1855 sub.13, la club-house al mappale 1871, la piscina, il campo da tennis ed il terreno circostante gli impianti sportivi identificati al Catasto Terreni di detto Comune con i mappali 1871, 1872, 1873 oltre a quanto segue:

-1/56 della piena proprietà delle aree così censite al Catasto Terreni di detto Comune: fg.06 di mappa – logico fg.09, mapp. 1876 (incolto sterile – are 49 centiare 40; senza redditi); mapp. 1878 (incolto sterile – are 51 centiare 40; senza redditi);

-1/68 della piena proprietà delle aree così censite al Catasto Terreni di detto Comune: fg.06 di mappa – logico fg.09, mapp. 36 (incolto sterile – are 15 centiare 10; senza redditi); mapp. 1880 (fondo urbano d'accertamento – are 6 centiare 60; senza redditi); mapp. 1881 (incolto sterile – are 30; senza redditi); il tutto come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo n.rep.22307 n.racc.17639 del 04/07/2007 trascritto il 09/07/2007 Conservatoria di Varese n.gen.1661 n.part.9926 (allegato n.01).

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Il Certificato Sostitutivo Notarile redatto dal Dott. [redacted] sede [redacted], indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutata, Sig.ra [redacted] **Diritto di Proprieta' per l'intero, residente a [redacted]** in forza di:

Successione- Dichiarazione di Successione – trascritto in Conservatoria a Varese in data [redacted], a favore di [redacted] proprietà dei beni quota 1/1 per i mapp.1876, mapp.1878, mapp.36, mapp.1880, mapp.1881, mapp.1867 sub.13 e mapp. 1874 sub.4 in morte in morte del sig. [redacted] e deceduto in data 01/11/2020 (allegato n.06); si segnala trascrizione di sentenza che accerta la qualità di erede con atto in data [redacted];

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese [redacted] a [redacted]

rogito Notaio Dott. Candore Carmelo, **a favore** di [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** per i mapp.1867 sub.13 e mapp. 1874 sub.4, per **1/56 di proprietà** mapp.1876 e mapp.1878, per **1/68 di proprietà** mapp.36, mapp.1880, mapp.1881, e **contro** sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per i mapp.1867 sub.13 e mapp. 1874 sub.4, per **1/56 di proprietà** mapp.1876 e mapp.1878, per **1/68 di proprietà** mapp.36, mapp.1880, mapp.1881 (allegato n.02);

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data [REDACTED] a rogito Notaio Dott. [REDACTED] **a favore** di [REDACTED] e **contro** per la quota di 1/2 cadauno, i sig.ri [REDACTED]

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 09/02/2026 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Dichiarazioni di Successioni, è risultato una **dichiarazione di successione** (Estremi di registrazione dichiarazione: Volume: [REDACTED] Competenza: UFFICIO TERRITORIALE ATTI PUBBLICI, SUCCESSIONI E RIMBORSI IVA VARESE - TP9), risposta inoltrata alla scrivente in [REDACTED] (allegato n.07).

Si segnala che vi sono state le seguenti **variazioni catastali**:

per il mapp. 1867 sub.13:

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/11/1993, prot. n. 000026572;
- SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 01/11/2020 Registrazione Volume [REDACTED] n. [REDACTED] - Trascrizione [REDACTED] atti dal [REDACTED];
- VARIAZIONE TERRITORIALE del [REDACTED] LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21 proveniente dal comune di [REDACTED];

per il mapp. 1874 sub.4:

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione [REDACTED];
- SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED] Registrazione Volume [REDACTED] n. [REDACTED] atti dal [REDACTED];
- VARIAZIONE TERRITORIALE del [REDACTED] LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21 proveniente dal comune di [REDACTED];

per i mapp.1876, 1878, 36, 1880, 1881:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del [REDACTED] LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21 proveniente dal comune di [REDACTED];

Il Comune di [REDACTED] in seguito alla VARIAZIONE TERRITORIALE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED], ha subito una variazione territoriale ed è diventato **Comune di** [REDACTED]

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

-appartamento al piano T - [REDACTED]

-box auto al piano T - [REDACTED]

- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile si rileva nel corso del ventennio un trasferimento avvenuto per causa morte con riferimento agli immobili siti in Comune di [REDACTED], ovvero in seguito al decesso [REDACTED] avvenuta in data 01/11/2020, Certificato di denunciata successione trascritto in Conservatoria a Varese in data [REDACTED] a favore di [REDACTED], proprietà dei beni quota 1/1 per i mapp.1876, mapp.1878, mapp.36, mapp.1880, mapp.1881, mapp.1867 sub.13 e mapp. 1874 sub.4.

Il Giudice delegato ha rilevato in data 09/06/2025 la presenza della non continuità delle trascrizioni (allegato n.08).

Il ricorrente ha provveduto alla trascrizione di sentenza (allegato n.09) che accerta la qualità di erede con atto in data 22/01/2026, rep. 1395, trascritta a Varese in data [REDACTED]. Si riporta dal quadro D della nota: "CON IL PRESENTE ATTO GIUDIZIARIO IL TRIBUNALE DI VARESE DICHIARA E ACCERTA CHE LA SIG.RA [REDACTED] GENERALIZZATA NEL QUADRO C, E' EREDE PURO E SEMPLICE DI [REDACTED], SOPRA GENERALIZZATO, DECEDUTO IN DATA 01/11/2020 E, PER L'EFFETTO, SI ACCERTA E DICHIARA CHE LA SIG.RA [REDACTED] E' TITOLARE DELLA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI NEL QUADRO B."

C.verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

La sottoscritta C.T.U. in data 09.02.2026 ha presentato via pec richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] per l'accesso agli atti e successivo sollecito in data 13.03.2026, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 26.03.2026 la sottoscritta ha ricevuto via pec il relativo CDU, e in data 17.03.2026 ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie e, le sole presenti agli atti:

- **Licenza Edilizia rilasciata** in data [REDACTED] per la costruzione di case di civile abitazione come da Lottizzazione approvata con Delibere n.6 del [REDACTED]

30.07.1971 e n.9 del 28.06.1972, edifici del gruppo (H);

- **Licenza Edilizia in variante rilasciata** in data [REDACTED] per varianti interne ai gruppi H e I – n. [REDACTED]

- **Concessione Edilizia rilasciata** in data [REDACTED] per formazione di taverna al piano interrato.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, **non è possibile** asserire **la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**; risultano alcune lievi difformità interne da sanare ovvero, per l'**appartamento** al piano terra una diversa conformazione delle scale di collegamento con i livelli inferiori, la realizzazione di una finestra di maggior ampiezza nel soggiorno, la formazione un camino nel locale taverna e la non esecuzione di un bagno al piano seminterrato, la realizzazione di un bagno al piano interrato con diversa disposizione dei tavolati, mentre per il **box** risulta **corrispondente**.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità **è presente** nei fascicoli visionati; la licenza di abitabilità e usabilità è stata rilasciata il 15.09.1975 (allegato n.11).

Si segnala che andrà fatta richiesta per ottenere una nuova agibilità in seguito alla sanatoria per le difformità interne rilevate.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Per sanare le lievi difformità interne all'appartamento, occorre presentare al Comune una pratica edilizia SCIA in sanatoria, versare l'oblazione, aggiornare la relativa scheda catastale, ovvero:

SCIA in sanatoria – compenso al tecnico incaricato	€ 1.200,00
SCIA in sanatoria – oblazione dovuta al Comune	€ 1.032,00
Aggiornamento compilazione DOCFA (n.1 unità abitativa)	€ 600,00
Versamento oneri DOCFA (n.1 unità)	€ 70,00
SCA – segnalazione certificata agibilità	€ 1.000,00
- TOTALE costi stimato	€ 3.902,00

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Nulla

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

Secondo il P.G.T. del [REDACTED], l'area dei mappali **36 - 1857 - 1858 - 1859 - 1860 - 1861 - 1862 - 1863 - 1864 - 1865 - 1866 - 1867 - 1868 - 1869 - 1874 - 1877** sono compresi:

- **Area urbanizzata di completamento – AUC:** Art. 15 e 23 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole, If: 0,6 mc/mq, Rc= 1/3 della Sf, H= 7,50;

l'area dei mappali **1871 - 1872 - 1873 - 1880 - 1881** sono compresi:

- **Area sportiva ad uso privato:** Art. 22 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole. Ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

l'area dei mappali **1876 – 1878** sono compresi:

- **Area a prato:** Artt. 51 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole. All'interno di dette aree non sono ammesse edificazioni di alcun tipo;

l'area del mappale **1879** è compreso:

-in parte in **Area urbanizzata di completamento – AUC** e in parte **Area a prato** (allegato n.11).

D.verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.:

Nulla

E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **19/01/2026** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ma **non è stato** possibile accedere all'interno del cespite. E' stata fissata una nuova data per il giorno **03/02/2026** ore 11:30 in cui **è stato possibile** visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e della proprietaria [REDACTED]. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento e del box auto.

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Durante il sopralluogo del 03/02/2026 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.13).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale costituito da diverse palazzine, villette a schiera e villette all'interno di un'area esclusiva, complesso denominato "Plan di Bregano", dotata di area a verde con parco, campo da tennis e piscina con club house. L'appartamento fa parte di un complesso a schiera (edificio H) costituito da 12 appartamenti disposto su due livelli con giardino e terrazza al piano terra, taverna al piano interrato e box al piano terra in corpo separato. L'**appartamento** oggetto di valutazione internamente si presenta in **discrete** condizioni, occorre ripristinare alcuni tratti di muratura dove sono evidenti delle infiltrazioni d'acqua/umidità. Esternamente l'unità è in **sufficienti** condizioni, occorre il ripristino dei serramenti esterni in legno, le facciate sono intonacate e tinteggiate, gronde in lamiera zincata verniciata e copertura a tetto con tegole tipo olandesi, lattoneria in lamiera zincata. Al piano terra in corpo separato completa l'unità un locale **box auto** di proprietà, con evidenti **gravi infiltrazioni d'acqua**, raggiungibile esternamente attraversando le parti comuni. Non vi sono recinzioni o cancelli di accesso, eccetto la barra d'ingresso posta all'inizio del complesso vicino alla portineria.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Dal raffronto tra il progetto depositato in Comune e le schede catastali è emerso quanto segue:

- al piano terra/seminterrato: il progetto risulta **non corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento, ovvero diversa conformazione delle scala interne di collegamento tra i livelli, finestra del soggiorno di maggior ampiezza, finestra della cucina non indicata nella scheda catastale, bagno del seminterrato non realizzato;
- al piano interrato: il progetto risulta **non corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento, ovvero diversa disposizione tavolato del bagno, diversa conformazione delle scale interne di collegamento tra i livelli;
- al piano terra: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente al box.

In conclusione la scheda catastale dell'appartamento (allegato n.14) **risulta non corrispondente** a quanto depositato in Comune, e la scheda catastale del box auto (allegato n.15) **risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune.

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

In occasione dell'accesso al bene pignorato, è risultato occupato da persone.

Su richiesta della sottoscritta CTU in data [REDACTED] al Comune di [REDACTED] - Ufficio Anagrafe, lo stesso ha rilasciato il Certificato di famiglia storico in data [REDACTED] (allegato n.16), dal quale risulta la seguente composizione alla data del 13.03.2026:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]).

Su richiesta della sottoscritta CTU in data 09.02.2026 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro per ricerca eventuali contratti/atti registrati relativi all'immobile oggetto di esecuzione, lo stesso ha rilasciato una dichiarazione in data 19.02.2026 circa la non esistenza di contratti di affitto o altra tipologia (allegato n.17), eccetto **l'esistenza di un contratto di comodato**, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Legnano (DPMI 2 UT LEGNANO TNC) il [REDACTED]. Pertanto in data 16.03.2026 la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere a suddetto Ufficio copia del comodato registrato e in data 20.03.2026 è stata fornita copia del suddetto (allegato n.18), dal quale risulta che [REDACTED] **ha concesso in comodato ad uso gratuito** a [REDACTED] un locale con servizio e uso cucina, relativo all'immobile sito in [REDACTED].

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/6 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

In data 03.02.2026 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. [REDACTED] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura alla proprietaria presente Sig.ra [REDACTED]

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è gestita da un Amministratore, Rag. [REDACTED], con sede presso [REDACTED], il quale su richiesta del CTU, ha fornito il riparto del Rendiconto Gestione ordinaria anno 2024/2025 e le spese condominiali riguardano prevalentemente la suddivisione delle spese di energia elettrica, di acquedotto, gas e giardino e pulizia (allegato n.19).

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue dell'intero Condominio è pari a circa **euro 250'000,00**; con riferimento all'esecutata, [REDACTED], l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue è pari a circa **euro 2'700,00**.

Si segnala che la quota millesimale attuale è pari a **6,45 millesimi** come da tabella fornita dall'Amministratore (box mill.0,45, appartamento H2 mill.6,00)(allegato n.20).

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Come fornito dall'Amministratore, [REDACTED], su richiesta del CTU (allegato n.21), le **spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente** risultano essere pari ad **euro 8'263,25** (allegato n.20).

G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia):

Su richiesta della sottoscritta CTU in data 09.02.2026 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro per ricerca eventuali contratti/atti registrati relativi all'immobile oggetto di esecuzione, lo stesso ha rilasciato una dichiarazione in data 19.02.2026 circa la non esistenza di contratti di affitto o altra tipologia (allegato n.17), eccetto l'esistenza di un **contratto di comodato**, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Legnano (DPMI 2 UT LEGNANO TNC) il [REDACTED]. Pertanto in data 16.03.2026 la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere a suddetto Ufficio copia del comodato registrato e in data 20.03.2026 è stata fornita copia del suddetto (allegato n.xx), dal quale risulta che [REDACTED] **ha concesso in comodato ad uso gratuito** a [REDACTED] un locale con servizio e uso cucina, relativo all'immobile sito in [REDACTED] (allegato n.18).

H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.):

Dalla disamina delle visure ipotecarie effettuata in data 22/12/2025 (allegato n.05) e verificata nuovamente in data si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale VARESE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BREGANO (VA)

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2022 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPO-TECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BREGANO (VA)
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] TRIBUNALE DI VENEZIA [REDACTED] IPO-TECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA Immobili siti in BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO (VA)
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VARESE Repertorio [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO (VA)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE [REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI QUALITA' DI EREDE Immobili siti in BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO (VA)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia):

In data 09/02/2026 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale/separazione/divorzio/altra causa ed è **emerso nulla** (allegato n.22).

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto il certificato di stato di famiglia e storico di residenza della debitrice esecutata; risulta di stato civile libero (allegati n.16, 23).

I. predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti (i dati richiesti dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione appartamento con box e giardino
Bardello con Malgesso e Bregano (VA) Via E.Fermi n.338 int.5
p.T-S1 e p.T.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: sez.BR foglio 01 z.c.3°, particella 1867, sub 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, r.cat.€503,55

Corpo: B

Categoria: Box auto [C6]

Dati Catastali: sez.BR foglio 01 z.c.3°, particella 1874, sub 4, classe 9, consistenza mq.14, r.cat.€36,88

2. Possesso

Bene: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile occupato da persone (presenti elementi di arredo).

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato (presenti alcuni scaffali).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Corpo : B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A e B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A e B

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via E.Fermi n.338 int.5 – Bardello con Malgesso e Bregano - 21020

Lotto: unico

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Bardello con Malgesso e Bregano (VA)

Lotto unico

Via E.Fermi n.338 int.5– Bardello con Malgesso e Bregano (VA) - 21020

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 terra/seminterrato e interrato in fabbricato residenziale in [REDACTED], zona centrale di Bregano e relativo box auto al piano terra in corpo separato.

Si è predisposto un Lotto Unico, costituito da appartamento e box auto, in quanto si ritiene più appetibile per il mercato immobiliare, porre in vendita un lotto così completo, dato che in zona la possibilità di parcheggio libero non è così disponibile nelle vicinanze.

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile[A/2] sita in [REDACTED]
[REDACTED] (VA)- 21020**

Unità immobiliare posta al piano T raggiungibile da scala comune esterna. Composta da ingresso/disimpegno, balcone, cucina, soggiorno, terrazzo, disimpegno, bagno, due camere; al piano seminterrato taverna con ripostiglio, al piano interrato taverna e bagno. I livelli interni sono collegati tra loro da due scale interne. Completa la proprietà il giardino esclusivo.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED],

Diritto di Proprieta' per l'intero.

Pignoramento: quota per l'intero a favore di [REDACTED]

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

- [REDACTED],

Diritto di Proprieta' per l'intero.

Descrizione:

Comune di [REDACTED] (VA)

Abitazione di tipo civile: Sez. urb. BR Fg. 01 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/11/1993, prot. n. 000026572;

- SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 01/11/2020 Registrazione Volume [REDACTED] - Trascrizione n. [REDACTED];

-VARIAZIONE TERRITORIALE del [REDACTED] in atti dal 09/02/2023 LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21 proveniente dal comune di [REDACTED]

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

scala comune; altra unità in aderenza; affaccio su ente comune; altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (03.02.2026) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23.11.1993 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,90 come riportato (allegato n.14).

Identificativo corpo B.

Box auto [C/6] sito in V
(VA)- 21020

Unità immobiliare posta al piano terra raggiungibile da corsello esterno comune e da scala esterna comune.

Composta da un locale con basculante metallica adibito ad autorimessa (allegato n.15).

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED],

Diritto di Proprietà' per l'intero.

Pignoramento: quota per l'intero a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED],

Diritto di Proprietà' per l'intero.

Descrizione:

Comune di [REDACTED] **(VA)**

Box auto: Sez. urb. BR Fg. 01 [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/06/1976, prot. n. 000000158;

- SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 01/11/2020 Registrazione Volume [REDACTED];

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/02/2023 [REDACTED]
dal 09/02/2023 LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21
proveniente dal comune di [REDACTED]

Coerenze del box da nord come da scheda:

strada di accesso comune; altra unità in aderenza; terrapieno; altra unità in aderenza.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (03.02.2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.06.1976 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,20 come riportato (allegato n.14).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona centrale della città, la Via [REDACTED] è una trasversa di Via Giuseppe Mazzini, arteria di collegamento principale con i Comuni limitrofi; quartiere prevalentemente residenziale di Bregano (ora Bardello con Malgesso e Bregano) di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 15 KM dal centro del capoluogo Varese, e a circa 30 KM dal Confine di Stato con la Svizzera. Le attività di commercio nella zona sono scarse, vi è la presenza di scuole, ufficio postale, alcuni ristoranti ed è poco distante dal Palazzo Comunale.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio, circondata da aree boschive.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie ovvero linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda; presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto UNICO**

La scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 19.01.2026 che non ha avuto esito positivo; è stato fissato un nuovo sopralluogo in data 03.02.2026 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare l'esecutata.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e della proprietaria Sig. ra [REDACTED], la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico (allegato n.13).

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19.02.2026 **non** risultano contratti di locazione, comodati o similari per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutata (allegato n.17), eccetto l'esistenza di un **contratto di comodato ad uso gratuito**, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Legnano (DPMI 2 UT [REDACTED]) (allegato n.18).

(all. 24: Verbale di sopralluogo; all.17,18, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.23 certificato di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti (aggiornato in data 18.02.2026 – si veda fascicolo), 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 22.12.2025 e 31.03.2026 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 Giudiziale: iscritta a Varese in data 09.02.2022 ai nn.**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] a carico del solo esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1, gravante sul diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 3.444,48

Importo complessivo: € 10.000,00

Interessi: € =

Spese: € =

Tasso interesse annuo: =

A margine della nota sono presenti annotazioni:

"I DATI RELATIVI AI SOGGETTI ED AGLI IMMOBILI GRAVATI DALLA FORMALITA' SONO STATI APPOSTI A CURA E SOTTO LA RESPONSABILITA' DELLA PARTE RICHIEDENTE."

✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 20.01.2025 ai nn.**

[REDACTED] derivante da Ordinanza di condanna, atto del 19.12.2024 rep [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" a carico del solo esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1, gravante sul diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 82.826,08

Importo complessivo: € 137.500,00

Interessi: € 8.890,53

Spese: € 45.783,39

Tasso interesse annuo: =

A margine della nota sono presenti annotazioni:

"IL CAPITALE RIPORTATO NEL QUADRO A VIENE CALCOLATO ATTRAVERSO LA SOMMA DELLE DUE CONDANNE RIPORTATE NEL PQM DEL TITOLO: 66.100,00 E + 16.726,08 E PER UN TOTALE DI € 82.826,08. PER MERO REFUSO VIENE RIPORTATA LA SIG.RA [REDACTED] EREDE UNIVERSALE DI [REDACTED] INVECE CHE EREDE UNIVERSALE DI [REDACTED]. PER MERO REFUSO IL CODICE FISCALE DE LLA [REDACTED]"

SIG.RA [REDACTED], GENERALIZZATA CORRETTAMENTE NEL QUADRO C, E' RIPORTATO ALL'INTERNO DEL TITOLO CON UNA LETTERA MANCANTE. IL CODICE FISCALE CORRETTO RISULTA ESSERE: [REDACTED] SI ESONERA IL CON SERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' A RIGUARDO." (Allegato n.25)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.04.2025 rep. [REDACTED] **trascritto a Varese il 20.05.2025 ai nn.** [REDACTED] promosso da [REDACTED], presentato da [REDACTED] - Venezia - c.f. [REDACTED] E contro l'esecutata sig. ra [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota intero, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 139.526,31 oltre interessi e spese come riportato al quadro D della nota (Allegato n.26).

Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] del **10/02/2021** - Registro Particolare [REDACTED] Pubblico ufficiale VARESE
ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA, [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte di [REDACTED] in data 01/11/2020;

TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] del **16/02/2026** - Registro [REDACTED], Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI VARESE [REDACTED] **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI QUALITA' DI EREDE**, immobili siti in [REDACTED] (VA) fg.01 sez.urb. BR mapp. 1867 sub.13 e mapp. 1874 sub.4.

A margine della nota sono presenti annotazioni:

"CON IL PRESENTE ATTO GIUDIZIARIO IL TRIBUNALE DI VARESE DICHIARA E ACCERTA CHE LA SIG.RA [REDACTED], GENERALIZZATA NEL QUADRO C, E' EREDE PURO E SEMPLICE DI [REDACTED], SOPRA GENERALIZZATO, DECEDUTO IN DATA 01/11/2020 E, PER L'EFFETTO, SI ACCERTA E DICHIARA CHE LA SIG.RA [REDACTED] E' TITOLARE DELLA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI NEL QUADRO B." (Allegato n.09).

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 25,26,09: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - alla data 31/03/2026)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio [REDACTED] posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 18.02.2026, come segue:

- "allego i documenti approvati nell'ultima assemblea dove evincere tutti i dati richiesti tra cui le spese annuali, le pendenze e le ulteriori morosità presenti;
- le spese al Plan di Bregano sono suddivise tra supercondominio e Plessi;
- non ci sono impianti condominiali collegati direttamente all'abitazione;
- allego il regolamento contrattuale di condominio;
- non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea;
- ci sono cause in corso tra cui un'impugnativa in corso di definizione alla Corte di Cassazione" (allegato n.21).

Si allega inoltre regolamento condominiale (allegato n.27), e tutta la documentazione fornita dall'Amministratore (allegato n.28).

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue dell'intero Condominio è pari a circa euro 250'000,00; con riferimento all'esecutata, Sig.ra [REDACTED], **l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie** annue è pari a circa euro **2'700,00**.

Come fornito dall'Amministratore, [REDACTED], su richiesta del CTU (allegato n.21), le **spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente** risultano essere pari ad **euro 8'263,25** (allegato n.20).

Si segnala che la quota millesimale attuale è pari a 6,45 millesimi come da tabella fornita dall'Amministratore (box mill.0,45, appartamento H2 mill.6,00).

(all. n.21, 28, 29: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta e relativi allegati).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per l'appartamento, possibile per il box auto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, con unità dotata di elementi radianti, è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Si stimano in **euro 300,00** i costi per la redazione dell'Attestazione della prestazione energetica.

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 alla data del 22.12.2025 e del 31.03.2026 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 all'esecutata sig.ra [REDACTED] **per il diritto di proprietà per quota intera**, con certificato di denunciata successione in data [REDACTED] di [REDACTED]. A margine della nota è presente la seguente notazione: "DEVOLUZIONE PER LEGGE [REDACTED] - EREDE - FIGLIO/A".
- Successivamente il passaggio di proprietà per successione è stato confermato dalla **sentenza dichiarativa di qualità di erede** in morte di [REDACTED] con Atto Giudiziario del [REDACTED] **trascritto a Varese in data** [REDACTED], a favore di [REDACTED], relativamente agli immobili siti in [REDACTED].

Si rimanda alle note- allegato n.06, 09- per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 06, 09: note di trascrizione estratte dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto, per la **piena proprietà per l'intero**, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] e **trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Varese** in data [REDACTED] e numero di [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili siti nel comune di [REDACTED] e per i diritti pari a **1/56 di proprietà** degli immobili siti nel comune di [REDACTED] (VA), fg.09 mapp. 1876, mapp. 1878, e per i diritti pari a **1/68 di proprietà** degli immobili siti nel comune di [REDACTED] (VA), fg.09 mapp. 36, mapp. 1880, mapp. 1881.

La sezione D della nota di trascrizione riporta quanto segue:

"SI PRECISA CHE I TERRENI RICADONO SUL FOGLIO LOGICO 9, FOGLIO DI MAPPA 6. E' COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO PARI A MILLESIMI 77,5 PER L'APPARTAMENTO E PARI A MILLESIMI 5,5 PER L'AUTORIMESSA, RELATIVAMENTE AGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO H E PARI A MILLESIMI 6 PER L'APPARTAMENTO E PARI A MILLESIMI 0,45 PER L'AUTORIMESSA, RELATIVAMENTE AGLI ENTI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE, AISENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI IN PARTICOLARE IL FABBRICATO ADIBITO A PORTINERIA AL MAPPALE 1857, IL LOCALE AD USO RIPOSTIGLIO AL MAPPALE 1855/13, LA CLUB-HOUSE AL MAPPALE 1871, LA PISCINA, IL CAMPO DA TENNIS ED IL TERRENO CIRCOSTANTE GLI IMPIANTI SPORTIVI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE CON I MAPPALE 1871, 1872 E 1873. LA PARTE ACQUIRENTE HA INOLTRE

DICHIARATO DI BEN CONOSCERE: - I PATTI RIPORTATI AGLI ARTICOLI 2 E 3 DELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO [REDACTED] REPERTORIO NUMERO [REDACTED], TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI VARESE IN DATA 9 DICEMBRE 1976, [REDACTED] - LE SERVITU' DI ACQUEDOTTO E SCARICO NELLA RETE DI FOGNATURA CONDOMINIALE COME COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO [REDACTED] DEBITAMENTE REGISTRATO, NONCHE' LE SERVITU' DI SCARICO NELLA RETE DI FOGNATURA CONDOMINIALE COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL MEDESIMO NOTAIO IN DATA 29 [REDACTED] - I PATTI SPECIALI RIPORTATI NELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO [REDACTED] REGISTRATO A GALLARATE IL [REDACTED] RELATIVAMENTE ALLA DISCIPLINA E DEFINIZIONE DELLE PARTI COMUNI NONCHE' DELLE SERVITU' COSTITUITE CON DETTO ATTO: - LE PATUZIONI E LE SERVITU' CONTENUTE NELL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO [REDACTED] DI REPERTORIO, REGISTRATO A GALLARATE [REDACTED]

(all. n.02, 03: titolo provenienza e nota trascrizione)

✓ 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 [REDACTED] in data 09 Febbraio 2026 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Dopo il mio sollecito del 13/03/2026, in data 17/03/2026 la sottoscritta ha potuto estrarre copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- **Licenza Edilizia rilasciata** in data 19 aprile **1973** n.9/1973 prot.347 per la costruzione di case di civile abitazione come da Piano di Lottizzazione approvato con Delibere n.6 del 30.07.1971 e n.9 del 28.06.1972, edifici del gruppo (H);

- **Licenza Edilizia in variante rilasciata** in data 23 agosto **1975** n.9/73 - 10/73 per varianti interne ai gruppi H e I - n.347/ 346 , pratiche n.9/73 e 10/73;

- **Concessione Edilizia rilasciata** in data 28 gennaio **1989** n.21/88 per formazione di taverna al piano interrato.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, **non è possibile** asserire la **regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**; risultano alcune lievi difformità interne da sanare ovvero, per l'**appartamento** al piano terra una diversa conformazione delle scale di collegamento con i livelli inferiori, la realizzazione di una finestra di maggior ampiezza nel soggiorno, la formazione un camino nel locale taverna e la non esecuzione di un bagno al piano seminterrato, la realizzazione di un bagno al piano interrato con diversa disposizione dei tavolati, mentre per il **box** risulta **corrispondente**.

La dichiarazione di agibilità **è presente** nei fascicoli visionati; la licenza di abitabilità e usabilità è stata rilasciata il 15.09.1975 (**allegato n.11**).

Si segnala che andrà fatta richiesta per ottenere una nuova agibilità in seguito alla sanatoria per le difformità interne rilevate.

(allegato n.11: istanza accesso atti edilizi, Titoli edilizi con elaborati grafici))

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (03.02.2026) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 23/11/1993; nei locali l'altezza è di mt. 2,90 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di [REDACTED], risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n.11), azzonati in **Area urbanizzata di completamento – AUC - Art. 15 e 23 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole**, con i seguenti indici: **If: 0,6 mc/mq, Rc= 1/3 della Sf, H= 7,50**. Le funzioni ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza e secondo quelle descritte nel Piano delle Regole.

Si precisa che i mappali 36, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1868, 1869, 1874, 1877 sono azzonati sempre in **Area urbanizzata di completamento – AUC - Art. 15 e 23 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole**; i mappali 1871, 1872, 1873, 1880, 1881 sono azzonati in **Area sportiva ad uso privato**, secondo Art. 22 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole, per il quale sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i mappali 1876, 1878 sono azzonati in **Area a prato Artt. 51 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole** e all'interno di dette aree non sono ammesse edificazioni di alcun tipo; il mappale 1879 risulta azzonato in parte in **Area urbanizzata di completamento – AUC - Art. 15 e 23 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole** e in parte **Area a prato Artt. 51 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole** (allegato n.11).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato complesso residenziale costituito da diverse palazzine, villette a schiera e villette all'interno di un'area esclusiva, complesso denominato "Plan di Bregano", dotata di area a verde con parco, campo da tennis e piscina con club house. L'appartamento fa parte di un complesso a schiera (edificio H) costituito da 12 appartamenti disposto su due livelli con giardino e terrazza al piano terra, taverna al piano interrato e box al piano terra in corpo separato.

Il fabbricato condominiale, con giacitura pressoché rettangolare, al quale vi si accede via pedonale tramite scalinata, con accesso da Via [REDACTED] è dotato di un corsello di accesso comune, servizio di portineria e si compone di un piano fuori terra, oltre al piano seminterrato/interrato.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano T con triplice affaccio, a nord sulla scalinata comune di accesso, a sud e a ovest sul terrazzo di proprietà.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da ingresso/disimpegno, balcone, cucina, soggiorno, terrazzo, disimpegno, bagno, due camere; al piano seminterrato taverna con ripostiglio, al piano interrato taverna e bagno. I livelli interni sono collegati tra loro da due scale interne. Completa la proprietà il giardino esclusivo

Si è riscontrata la presenza di arredo interno, ovvero armadi, tavoli, sedie, letto, divano, cucina attrezzata e bagni arredati.

H. interna mt. 2,90 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 151,06 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 285,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **discreto stato** di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di discreta qualità.

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

Plafoni (componente edilizia):

Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate

Rivestimento

(componente edilizia): Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,80 mt. circa
Ubicazione: bagni

condizione: buone

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini in legno in tutti i locali, eccetto le camere che sono in parquet.

Condizioni: buone per camere, **discrete** per gli altri ambienti.

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno con inferiate di protezione: persiane in legno (necessitano di manutenzione)

condizioni: discrete/sufficienti

Infissi interni:

tipologia: a battente tamburato color bianco/ noce con stipiti in legno.

condizioni: discrete

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino di sicurezza pannellato sulle due facce

condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia comunque la verifica.

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto): Presente, parziale

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo
condizioni: discrete
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Assente

TV: Centralizzato

Citofono (impianto): di recente sostituzione

Rivestimento facciata
fabbricato su strada Facciata intonaco al civile e tinteggiata
(componente edilizia): **condizioni: sufficienti**

Atrio e parti comuni strada di accesso, piscina, tennis, giardino comune
(componente edilizia): in discrete condizioni
condizioni: discrete

Portone di ingresso: tipologia: porta in sicurezza
condizioni: buone

Portineria presente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: discrete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	86,00	100%	86,00
Balcone	Sup. lorda di pavimento	2,00	30%	0,60
Terrazzo	Sup. lorda di pavimento	41,00	30%	12,30
Taverna	Sup. lorda di pavimento	62,00	70%	43,40
Giardino	Sup. lorda di pavimento	86,00	10%	8,60
Giardino	sup lorda di pavimento	8,00	2%	0,16
TOTALE		285,00		151,06 Arrotondata 151,00

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (03.02.2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 14/06/1976; nei locali l'altezza è di mt. 2,20 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di [REDACTED] risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azionati in **Area urbanizzata di completamento – AUC**: Art. 15 e 23 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole, If: 0,6 mc/mq, Rc= 1/3 della Sf, H= 7,50 (allegato n.12).

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato complesso residenziale costituito da diverse palazzine, villette a schiera e villette all'interno di un'area esclusiva, complesso denominato "Plan di Bregano", dotata di area a verde con parco, campo da tennis e piscina con club house. Il box è posizionato al piano terra accanto al complesso a schiera (edificio H), raggiungibile da vialetto pedonale e da corsello comune.

La zona box relativa al complesso "H" è posizionata sotto i terrazzi e giardini degli appartamenti dello stesso complesso.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano T con affaccio unico verso il corsello comune.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da locale box con basculante metallica.

Si è riscontrata la presenza di scaffali e alcuni materiali, oltre che la presenza di un'importante infiltrazione di umidità/acqua.

H. interna mt. 2,20 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 8,50 circa.

Superficie lorda reale complessiva di circa mq 17,00.

Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **pessimo stato** di conservazione e manutenzione, a causa delle infiltrazioni, rifinita con materiali e finiture di discreta qualità.

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

Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati (ammalorati in diversi punti)
<i>Pareti (interne):</i>	Rasate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	nessuno
	Ubicazione:- condizione: -
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle ceramica Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: pessime
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: - condizioni: -
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: pessime
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: - alimentazione: -
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: - Certificazioni: =
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente condizioni: = Certificazioni: =
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	assente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia):

Facciata cemento armato a vista
condizioni: discrete

Atrio e parti comuni
(componente edilizia):

strada di accesso, piscina, tennis, giardino comune
in discrete condizioni
condizioni: discrete

Portone di ingresso:

tipologia: portone basculante in metallo verniciato.
condizioni: pessime

Portineria

presente

Ascensore (impianto):

assente

Stato di conservazione
interna del bene:

pessimo

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:

buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>Circa mq.</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Box auto	Sup. lorda di pavimento	17,00	50%	8,50
TOTALE		17,00		8,50 Arrotondata 8,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, **borsinoimmobiliare.it**: abitazioni in media fascia €/mq. min. 1.016,00- medio 1.143,00- max 1.270,00;
- Osservatori del mercato:
 - o **Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia** – Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 13 novembre 2025 – Camera di Commercio di Varese (Comune di [REDACTED] – abitabili in buono stato min. €/mq. 800,00 – max €/mq. 1.000,00; ristrutturate min. €/mq. 1.300,00 – max €/mq. 1.700,00 box auto min. €/unità 8.000,00 - max €/unità 11.000,00);
 - o **O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 (fascia/zona: periferia/ periferica UNICA, codice zona B1, microzona : =, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale, abitazioni civili: stato conservativo: normale, valore mercato €/mq. Min. 1.000,00 – €/mq. max 1.300,00; box: valore mercato €/mq. Min. 860,00 – €/mq. max 970,00).

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 giudiziarie, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Valutazione corpi: Lotto UNICO

Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile [A2]	151,00	€ 1.100,00	€166.100,00
TOTALE	151,00	€ 1.100,00	€ 166.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 166.100,00
Valore corpo	€ 166.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 166.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0

Corpo B

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto [C6]	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00
TOTALE	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.350,00
Valore corpo	€ 9.350,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A	Abitazione	151,00	€ 166.100,00	€ 166.100,00
Corpo B	Box auto	8,50	€ 9.350,00	€ 9.350,00
				Totale € 175.450,00

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 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:

- € 8.772,50

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, voltura terreni e certificazione APE a carico dell'acquirente – indicative (eur 3.902,00 + eur 286,00 + eur 300,00):

- € 4.488,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- spese annualità 2024 e 2025 da versare;

- € 8'263,25

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:

€ 153.926,25

Arrot. € 154.000,00

La sottoscritta 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:

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

€ 154.000,00

J) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutata e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da **corpo A e corpo B, ovvero appartamento e box auto.**

K) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

Si veda **allegato n.13** – Relazione fotografica.

L) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al Giudice dell'Esecuzione tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'Esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'Esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al Giudice dell'Esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

Il rapporto di valutazione immobiliare e i relativi allegati sono stati depositati in data 09/04/2026, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 13/05/2026.

M) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

Copia del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutata tramite posta ordinaria Raccomandata con ricevuta di ritorno e al Procedente via posta elettronica certificata (**allegato n.29**).

N) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

La sottoscritta C.T.U. nel corso delle operazioni di stima non ha ricevuto richieste di sospensione delle stesse né da parte del debitore né da parte del creditore.

O) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Viene prodotta una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (allegato n.30)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il comma, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode Sig. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.31).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.32).

Q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

Elenco della documentazione allegata:

allegato n.1	Visure catastali storiche terreni
allegato n.2	Atto provenienza
allegato n.3	Nota trascrizione provenienza
allegato n.4	Visure catastali storiche immobili
allegato n.5	Elenco note
allegato n.6	Certificato successione e nota trascrizione
allegato n.7	Dichiarazione successione 2021
allegato n.8	Ordinanza Giudice continuità trascrizioni
allegato n.9	Trascrizione sentenza accertamento
allegato n.10	Estratto mappa terreni
allegato n.11	Pratiche edilizie e agibilità
allegato n.12	CDU
allegato n.13	Documentazione fotografica
allegato n.14	Scheda catastale appartamento
allegato n.15	Scheda catastale box
allegato n.16	Certificato stato di famiglia
allegato n.17	Dichiarazione AE contratti
allegato n.18	Contratto comodato
allegato n.19	Rendiconto condominiale
allegato n.20	Riparto spese millesimi
allegato n.21	Richiesta documentazione Amministratore
allegato n.22	Verifica Cancelleria matrimoniale
allegato n.23	Certificato residenza
allegato n.24	Verbale accesso
allegato n.25	Nota trascrizione ipoteca 2025
allegato n.26	Nota trascrizione pignoramento 2025
allegato n.27	Regolamento condominio
allegato n.28	Documentazione condominio
allegato n.29	Ricevute invio
allegato n.30	Copia rapporto valutativo GU 47/2008
allegato n.31	Check list
allegato n.32	Elenco beni

R) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 13.05.2026 ore 10,15. 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.

Cocquio Trevisago, 31.03.2026

In fede
Il CTU
geom. Saura Farano

