

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

con sede legale [REDACTED], codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma [REDACTED] interamente versato, e per essa,

quale mandataria con rappresentanza,

[REDACTED]

(nuova denominazione [REDACTED] con iscrizione in data 8 giugno 2021 Nota [REDACTED], con sede legale [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Roma C.F. e [REDACTED] n. [REDACTED] rappresentata e difesa, dall'Avvocato [REDACTED]

[REDACTED]

contro:

de [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso [REDACTED] in qualità di curatore dell'eredità giacente

N° Gen. Rep.
11/2025

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

Tribunale di Varese n°11_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere [REDACTED] ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo invio all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 28.01.2025, con studio In Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio. La sottoscritta in data 29.01.2025 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 precedente 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 29/01/2025 ha accettato l'incarico conferitole (deposito del 29/01/2025) e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 30/01/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 28/01/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 26/02/2025 ore 16:00. Il giorno **26/02/2025** è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del [REDACTED] (incaricato da GIVG) e [REDACTED] curatore dell'eredità giacente [REDACTED], con il Cancelliere del Tribunale di Varese, [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/ideoneità del 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 segnala che l'indirizzo corretto attuale è Via della Cappelletta n.32, e non Via Luino n.34;

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

I beni oggetto di espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, ovvero:

Catasto Fabbricati del Comune di Lavena Ponte Tresa (VA)

❖ Sez. urb. = Fg. 02 Mapp. 3776 sub 6 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 4 - sup. catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq - rendita € 216,91 - VIA LUINO n. 34 Piano 1;

❖ Sez. urb. = Fg. 02 Mapp. 3776 sub 8 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 5, consistenza mq.18 - sup. catastale totale 21 mq, - rendita € 49,27 - VIA LUINO n. 34 Piano S1.

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni condominiali, nonché il diritto d'uso esclusivo della piccola area ad uso orto al piano terreno, posizionata sul retro del fabbricato, individuata al numero 5 della planimetria allegata (allegato n.03). Tale planimetria risulta allegata all'atto di compravendita precedente stipulato dal [REDACTED] Notaio in Varese, in data 30/03/1976



registrato a Varese trascritto a Varese il 29/07/1976 con nota fornita dall'Amministratore del Condominio, Dott. su mia richiesta del 05/03/2025.

Si segnala l'errata indicazione della via, ovvero correttamente Via della Cappelletta n.32 e non Via Luino n.34.

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.02). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Lavena Ponte Tresa (VA)

- ❖ Sez. urb. = Fg. 02 Mapp. 3776 sub 6 - Cat A/3, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 4 - sup. catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq - rendita € 216,91 - VIA LUINO n. 34 Piano 1; S
- ❖ Sez. urb. = Fg. 02 Mapp. 3776 sub 8 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 5, consistenza mq.18 - sup. catastale totale 21 mq, - rendita € 49,27 - VIA LUINO n. 34 Piano S1. S

Si segnala l'errata indicazione della via, ovvero correttamente Via della Cappelletta n.32 e non Via Luino n.34.

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 30/01/20025, non risultano servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale fra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 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.02) e dall'Atto di compravendita del 07/03/2007 rogito del Notaio Dott. n.racc. e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.03), i beni pignorati risultano essere intestati a nato primo di proprietà per 1/1, all'epoca residente, alla fino alla data del 20/09/2020 cancellato per morte, come da Certificato di Residenza storico allegato (allegato n.04). Si rileva che con l'Atto di compravendita del 07/03/2007 rogito del Notaio n.racc. l'Esecutato acquistava la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera. **Compete la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni condominiali, nonché il diritto d'uso esclusivo della piccola area ad uso orto al piano terreno.**

posizionata sul retro del fabbricato, individuata al numero 5 della planimetria allegata (allegato n.01), come meglio descritta nell'atto precedente di compravendita **trascritto in Conservatoria a Varese in data 29/04/1976** al [redacted] atto del 30/03/1976 rep. [redacted] a rogito Notaio [redacted] (allegato n.01/A). Risulta la quota millesimale (spese generali) pari a 113,3900 millesimi come da tabella fornita dall'Amministratore (allegato n.05).

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 dalla [redacted] Notaio [redacted] indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutore [redacted] nato [redacted] proprietà per l'intero, in forza di:

Atto tra vivi - Compravendita - Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 09/03/2007 [redacted] atto del del 07/03/2007 [redacted] a rogito [redacted] a favore [redacted] (c.f. [redacted] proprietà quota intera per i mapp.3776 sub.6, mapp.3776 sub.8.;

Successione - Dichiarazione di Successione trascritto in Conservatoria a Varese in data 20/12/2003 al [redacted] dichiarazione del 04/11/2003 [redacted] con la quale il de [redacted] lascia di figli [redacted] a quota di 1/3 Piena Proprietà' ciascuno dei beni riportati al Fl.2 p.lla 3776 sub. 6 e Fl.2 p.lla 3776 sub. 8 e relativa accettazione tacita di eredità' nascente da atto per notar [redacted] del 07/03/2007. [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Varese add. 21/03/2007 ai nn.6647/4095; nella sezione B della presente nota vengono indicati i beni riportati al Fl.2 p.lla 3776 sub. 6 e Fl.2 p.lla 3776 sub. 8 e nel quadro D della nota di successione e della nota di accettazione viene indicato che **ESISTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DA PARTE DEL CONIUGE [redacted] CON VERBALE DI RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL 28/10/03 [redacted] NOTAIO [redacted] a favore [redacted] per i mapp.3776 sub.6, mapp.3776 sub.8;**

Successione - Dichiarazione di Successione trascritto in Conservatoria a Varese in data 04/06/1982 al [redacted] dichiarazione n.41 vol.322 con la quale il de cuius Innece [redacted] lascia di [redacted] a quota di 1/6 Piena Proprietà' ciascuno degli immobili riportati al catasto Fabbricati con Scheda nr.229 del 1975 e Scheda nr.238 del 1975, a favore [redacted] per i mapp.3776 sub.6, mapp.3776 sub.8;

Atto tra vivi - Compravendita - Atto di compravendita trascritto in Conservatoria a Varese in data 29/04/1976 al [redacted] atto del 30/03/1976 rep. [redacted] a rogito Notaio [redacted] a favore [redacted] a quota di 1/2 Piena Proprietà' ciascuno degli immobili riportati al catasto Fabbricati con Scheda nr.229 del 1975 e Scheda nr.238 del 1975.

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 17/02/2025 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Dichiarazioni di Successioni, è risultato, dopo diversi solleciti per la trattazione, che esiste una Dichiarazione di Successione presentata il 18/02/2025 proL. AGE.AGEDP.VA.REGISTRO UFFICIALE.0039895.05-03-2025.U. Volume:88888. Numero [redacted] Anno:2025 (allegato n.10A)

presentata dal Curatore dell'eredità giacente [REDACTED] inoltrata alla scrivente in data 10/03/2025.

Si segnala che vi sono state le seguenti variazioni catastali:

per il mapp. 3776 sub.6:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0425976 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206838.1/2011);
- CLASSAMENTO del 19/08/1995 in atti dal 19/08/1995 LEGGE N.154 DEL 1988 (n. V1014.5/1995);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1975, prof. n. 000000229;

per il mapp. 3776 sub.8:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0425977 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206839.1/2011);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/04/1995 in atti dal 19/08/1995 RETT. CLASS. NELLA CLASSE DI MERITO (n. 8850.1/1995), dal 1/4/1995;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1975, prof. n. 000000238.

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

- appartamento al piano 1 - **mapp.3776 sub.6** insiste sul terreno fg.9 mapp.3776;
- box auto al piano interrato- **mapp.3776 sub.8** insiste sul terreno fg.9 mapp.3776.

- 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 titolari 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, per il quale esiste una rinuncia espressa dell'eredità, ovvero:

Successione - Dichiarazione di Successione trascritto in Conservatoria a Varese in data 20/12/2003 ai [REDACTED] **dichiarazione del 04/11/2003 n.5** [REDACTED] con la quale il de [REDACTED] lascia ai figli [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/3 Piena Proprietà' ciascuno dei beni riportati al Fl.2 p.lla 3776 sub. 6 e Fl.2 p.lla 3776 sub. 8 e relativa accettazione tacita di eredita' nascente da atto per notar

del 07/03/2007, trascritta presso la Conservatoria di Varese dal 21/03/2007 a [REDACTED] nella sezione B della presente nota vengono indicati i beni riportati al Fl.2 p.lla 3776 sub. 6 e Fl.2 p.lla 3776 sub. 8 e nel quadro D della nota di successione e della nota di accettazione viene indicato che **ESISTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DA PARTE DEL CONIUGE [REDACTED] CON VERBALE DI RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL 28/10/03 [REDACTED] NOTAIO [REDACTED]** a favore [REDACTED] [REDACTED] A per i mapp.3776 sub.6, mapp.3776 sub.8;

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

La sottoscritta C.T.U. in data 04.03.2025 ha presentato via posta certificata la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lavena Ponte Tresa per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data sempre via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 14.03.2025 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie e ritirare il relativo CDU, le sole presenti agli atti:

- **Licenza Edilizia** in data 04 luglio 1973 n. 20/1973 per la costruzione di casa di civile abitazione;

- **Autorizzazione Paesaggistica in variante** al progetto presentato rilasciato in data 24 giugno 1975;

- **Concessione in Sanatoria**, relativo al **Condono Edilizio** presentato n. 362 del 31.12.1986, rilasciata in data 13.07.1999.

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, è possibile asserire **la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.**

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità **non è presente** nei fascicoli visionati.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Non previsti.

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

Non presenti.

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

Secondo il P.G.T. del Comune di Lavena Ponte Tresa, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 16/12/2013 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 04/11/2016, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL n. 25 del 18/06/2014 e successivo n.25 del 21/06/2017, l'area del mappale **3776** è compresa:

- **nell'ambito territoriale 5 (T5) residenza-comparto n.53 "Luino nord 3"**: indici urbanistici If (mc/mq)= 2,00; Rc (% di Sf)= 40%; H (m)= 10,80; Dc (m)= 5,00; Df (m)= 1,5 H, minimo m 10,00 nel rispetto delle presenti norme; Ds (m)= secondo allineamenti esistenti e di piano, minimo m.5,00; Va (% di Sf)= 30%.

- **classe di fattibilità geologica: 3G - fattibilità con consistenti limitazioni:** aree vulnerabili dal punto di vista idraulico ed idrogeologico.

Si precisa che l'area del sopraccitato mappale n. **3776**, è soggetta a vincolo paesaggistico e parte dell'area ricade nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione (allegato n.06).

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.:

Risulta un vincolo di sensibilità paesaggistica pari a 2, una classe di fattibilità geologica pari a 3G (fattibilità con consistenti limitazioni) e parte dell'area ricade in fascia di rispetto dell'impianto di depurazione così come indicato nel CDU allegato (allegato n.06).

E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **26/02/2025** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ed è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del [REDACTED] (incaricata da GIVG) e del curatore dell'eredità giacente del De Cuius Sig. [REDACTED] in presenza del Cancelliere del tribunale di Varese Dott. ssa [REDACTED] e del fabbro incaricato dell'apertura forzata della porta d'ingresso, in quanto non erano disponibili le chiavi. 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 26/02/2025 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.07).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento fa parte di una palazzina disposta su tre livelli fuori terra e costituita da otto appartamenti, tre al piano terra, tre al piano primo e due al piano secondo. L'appartamento oggetto di valutazione è disposto su un unico livello al piano primo, con accesso pedonale e carraio comune. Internamente l'unità si presenta in **discrete** condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione. Esternamente l'unità è in **sufficienti** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate con ammaloramenti in alcuni punti, gronde in cemento armata e copertura a tetto con tegole olandesi, lattoneria in lamiera zincata. Al piano seminterrato completa l'unità un locale box auto di proprietà raggiungibile esternamente attraversando le parti comuni. Non esistono cancelli carrai o pedonali, l'area è accessibile a chiunque.

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 primo: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda

catastale relativamente all'appartamento;

- al piano seminterrato; il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente al box auto.

In conclusione la scheda catastale dell'appartamento (allegato n.08) risulta corrispondente a quanto depositato in Comune, e la scheda catastale del box auto (allegato n.09) 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 libero, non occupato da persone.

Su richiesta della sottoscritta CTU il Comune di Lavena Ponte Tresa- Ufficio Anagrafe, ha rilasciato il Certificato di famiglia storico in data 18/02/2025 (allegato n.04), dal quale risulta la seguente composizione alla data del 12/03/2017:

[REDACTED] Alto
[REDACTED] - Comune
[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 del credito azionato in precetto dal creditore precedente 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 26/02/2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode [REDACTED] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura al Curatore dell'eredità giacente, Avv. [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, Dott. [REDACTED] il quale su richiesta del CTU, ha fornito il prospetto Preventivo (gestione 2024/25) e Consuntivo (gestione 2023/24) della Gestione Ordinaria; le spese condominiali riguardano prevalentemente la suddivisione delle spese di riscaldamento, di acquedotto e depurazione e spese varie (allegato n.05).

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue dell'intero Condominio è pari a circa **euro 17'500,00**; con riferimento all'esecutato, [REDACTED] l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue è pari a circa **euro 2'000,00**.

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, le **spese condominiali insolute nell'anno in corso, spese da preventivo** (gestione dal 01/04/2024 al 31/03/2025) sono pari a **euro 2'340,06**, mentre le **spese insolute nell'anno solare precedente** (gestione dal 01/04/2023 al 31/03/2024) sono pari a **euro 1'667,62** (allegato n.05); l'**insoluto totale consuntivo** delle spese da gestioni passate, comprensive dell'anno 2023/24, è pari ad **euro 7'037,42**.

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

In data 15/02/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), accertare l'esistenza di eventuali titoli di terzi occupanti dell'immobile pignorato. In seguito all'ispezione è risultato che non esistono contratti di affitto attivi o similari relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.10).

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 30/01/2025 (allegato n.11) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- "TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 07/03/2007, **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**, Immobili siti in LAVENA PONTE TRESA;

- "ISCRIZIONE CONTRO de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] derivante da [REDACTED] Immobili siti in [REDACTED]

- "TRASCRIZIONE CONTRO de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE - LINEP Repertorio [REDACTED] del 20/12/2024, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**, Immobili siti in LAVENA PONTE TRESA (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 14/02/2025 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 una sentenza di divorzio congiunto dell'anno 2005 (allegato n.12).

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia e storico di residenza del debitore esecutato (allegati n.12 e n.13).

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 in Lavena Ponte Tresa (VA)
Via Luino n.34 (ora Via della Cappelletta n.32), p.1

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio D2, particella 3776, sub 6, classe 5, consistenza 4 vani, r.cat.€216,91

Corpo: B

Categoria: Box auto [C6]

Dati Catastali: foglio D2, particella 3776, sub 8, classe 5, consistenza mq.18, r.cat.€49,27

2. Possesso

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037

Lotto: unico

Corpo: A

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

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone (presente un'autovettura e alcuni scaffali).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037

Lotto: unico

Corpo: A e B

Creditore Precedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037

Lotto: unico

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037

Lotto: unico

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa - 21037
Lotto: unico
Corpo: A e B
Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Lavena Ponte Tresa (VA)
Lotto unico
Via Luino, 34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa – 21037

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 primo in fabbricato residenziale in Lavena Ponte Tresa, Via Luino n.34, ora Via della Cappelletta n.32, zona semicentrale di Lavena Ponte Tresa e relativo box auto al piano seminterrato dello stesso stabile.

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, rilevato che la possibilità di parcheggio libero nella zona non è così sempre agevole e possibile, dato che i parcheggi disponibili vengono utilizzati dai frontalieri.

Identificativo come: A.

Abitazione di tipo civile[A/3] sita in Via Luino n.34 (ora Via della Cappelletta n.32) – Lavena Ponte Tresa- 21037

Unità immobiliare posta al piano 1° raggiungibile da scala esterna comune. Composta da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo, cucina abitabile con balconcino, camera da letto di dimensioni matrimoniale, bagno ampio finestrato, oltre ad una piccola porzione di orto ad uso esclusivo sita al piano terra sul retro del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ titolare del diritto di proprietà per 1/1 bene personale.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore ██████████[®] per essa mandataria con rappresentanza ██████████

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:
 ██████████
 Diritto di: Proprietà per 1/1;



Descrizione:**Comune di Lavena Ponte Tresa (VA)**

Abitazione di tipo civile: Fg. 02, Mapp. 3776 sub 6 - Cat A/3, - zona cens. = - classe 5, consistenza vani 4 - sup. catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq - rendita € 216,91 - Via Luino n. 34, piano: 1.

Si segnala che l'indirizzo corretto attuale è Via della Cappelletta n.32, e non Via Luino n.34.

Dati derivanti da:

- variazione del 14/10/2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. VA0425976 in atti dal 14/10/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206838.1/2011);

- CLASSAMENTO del 19/08/1995 in atti dal 19/08/1995 LEGGE N.154 DEL 1988 (n. VI014.5/1995);

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1975, prot. n. 000000229.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

affaccio su ente comune; affaccio su ente comune; pianerottolo e vano scala comune; altra proprietà in aderenza.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26.02.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.12.1975 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,80 come riportato (allegato n.08).

Identificativo corpo: B.

Box auto [C/6] sito in Via Luino n.34 (ora Via della Cappelletta n.32) - Lavena Ponte Tresa- 21037

Unità immobiliare posta al piano seminterrato raggiungibile da corsello esterno comune.

Composta da un unico locale con basculante metallica adibito ad autorimessa posto sul retro del fabbricato (allegato n.09).

Quota e tipologia del diritto:

██████████ titolare del diritto di proprietà per 1/1 bene personale.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ██████████ e ██████████ per essa mandataria con rappresentanza ██████████

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:
██████████ nato ██████████
██████████, Diritto di Proprietà per 1/1;

Descrizione:**Comune di Lavena Ponte Tresa (VA)****Box auto: Fg. 02, Mapp. 3776 sub 8 - Cat C/6, - zona cens. = - classe 5, consistenza mq.18 - sup. catastale totale 21 mq - rendita € 49,27 - Via Luino n. 34, piano: S1.**Si segnala che l'indirizzo corretto attuale è Via della Cappelletta n.32, e non Via Luino n.34.

Dati derivanti da:

- variazione del 14/10/2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. VA0425977 in atti dal 14/10/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206839.1/2011);

- CLASSAMENTO VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/04/1995 in atti dal 19/08/1995 RETT. CLASS. NELLA CLASSE DI MERITO (n. 8850.1/1995);

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1975, prot. n. 000000238.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

affaccio su ente comune; locali comuni: ente comune; altra proprietà in aderenza.

Salvo errori e come meglio in falto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26.02.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18.12.1975 presentata per accatastamento; nei locali l'altezza è di mt. 2,20 come riportato (allegato n.09).

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

Zona semicentrale della città, la Via della Cappelletta è posta nelle immediatezze di via Luino, sua trasversale; quartiere prevalentemente residenziale di Lavena Ponte Tresa 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 800 mt. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal campo sportivo, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed oltre attività di commercio, ma diversi negozi sono sfitti e vuoti.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio (i posti disponibili vengono utilizzati dai frontalieri).

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie ovvero linea ferroviaria, Stazione di Ponte Tresa, e linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda,



presenza di scuole e servizi alla persona, ma diversi locali sono sfitti e vuoti.

3. STATO DI POSSESSO:

lotto UNICO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26/02/2025 alle ore 16.00 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del [redacted] (incaricato da GVG) e [redacted] curatore dell' [redacted] con il Cancelliere del Tribunale di Varese, Dott.ssa [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.07).

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

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24/02/2025 non risultano contratti di locazione, comodati o similari per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati (allegato n.10).

(all. 14: Verbale di sopralluogo; all.10, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.04 certificato di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 30.01.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugate:*
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:

✓ [redacted] iscritta [redacted] data 09/03/2007 al [redacted] atto del 07/03/2007 rep. [redacted] a rogito [redacted] a favore [redacted] domiciliata in [redacted] c.f. [redacted] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato [redacted] [redacted]

Tasso interesse annuo ...%

Durata anni 25.

A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.15).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.12.2024, trascritto ai nn. [redacted] promosso da [redacted] con sede in [redacted] richiedente [redacted] per conto [redacted] contro l'esecutato [redacted] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma [redacted] oltre spese legali ed occorre tutte come riportato al quadro D della nota (Allegato n.16).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 15 e 16: ispezione Agenzia Territoriale Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 24/03/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Dat. [redacted] la 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 06.03.2025, 17.03.2025 e 27.03.2025, come segue:

- pendenze relative **all'anno 2023/24**: gestione ordinaria Euro **1.667,62**;
- pendenze relative **all'anno 2024/25**: gestione ordinaria preventivo Euro **2.340,06** (chiusura della gestione in data 31.03.2025) ;
- pendenze relative pregresse a consuntivo (comprehensive della gestione anno 2023/24 e pregresse) per un totale di Euro 7.037,42;
- vi è la presenza di un altro appartamento con pendenze conclamata (prossima messa all'asta) per un debito complessivo di circa Euro 15.000,00 a consuntivo gestione anno 2023/24;
- spese medie condominiali annue circa Euro 2.500,00 a condominio;
- millesimi di proprietà spese generali 113,39 e spese di riscaldamento 63,50;

certificazioni di conformità degli impianti condominiali forniti relativi agli impianti elettrici e mentre per la caldaia è presente la nomina del terzo responsabile;

- non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;

Non si allega inoltre regolamento condominiale, in quanto l'Amministratore riferisce che a suo tempo quando prese in carico il Condominio non vi era il regolamento perché non obbligatorio (solo 8 unità complessive).

(all. n. 17: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta e relativi certificati allegati)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Condominiale, centralizzato con unità dotata di elementi radianti privi di termovalvole, 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 04.03.2025 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 allo esecutato [REDACTED] **per il diritto di proprietà per quota di 1/1**, in atto in regime di stato civile libero, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Lavena Ponte Tresa in data 07.03.2007 rep. [REDACTED] con sede [REDACTED] **trascritto a Varese in data 09.03.2007** al [REDACTED]

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Lavena Ponte Tresa, nel fabbricato condominiale con accesso da Via Luino n.34: - un appartamento composto da due locali e servizi al primo piano, il tutto censito al catasto

fabbricati come segue: foglio 2, mappale 3776 subalterno 6, viale Luino n.34, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita euro 216,91: -un vano a uso autorimessa privata al piano seminterrato, censito al catasto fabbricati come segue: foglio 2, mappale 3776 subalterno 8, viale Luino n.34, piano S1, categoria C/6, classe 5, mq. 18, rendita euro 49,27."

Si legge inoltre: "Le parti si danno atto che l'unità immobiliare contrattuale subalterno 6 ha il diritto d'uso esclusivo della piccola area a uso orto al piano terreno, identificata con il numero 5 nella planimetria allegata A all'atto di compravendita autenticato dal notaio di [REDACTED] di [REDACTED] di repertorio, registrato a Varese il 20 aprile 1976 al [REDACTED] e trascritto a Varese il 29 aprile 1976 con nota [REDACTED]"

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI CONDOMINIALI. L'UNITA' IMMOBILIARE CONTRATTUALE SUBALTERNO 6 HA IL DIRITTO D'USO ESCLUSIVO DELLA PICCOLA AREA A USO ORTO AL PIANO TERRENO, IDENTIFICATA CON IL NUMERO 5 NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA A ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DAL NOTAIO DI [REDACTED] DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 20 APRILE 1976 AL [REDACTED] TRASCRITTO A VARESE IL 29 APRILE 1976 CON NOTA [REDACTED]"

Si rimanda al titolo allegato n.03 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 03: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RR/II e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti propleteri (nel ventennio):

- o Ai Sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Successione in morte di [REDACTED] denuncia di successione del 04/11/2003 n.5 [REDACTED] **trascritta in Conservatoria a Varese in data 20/12/2003 ai nn. [REDACTED]** risulta inoltre che nel quadro D della nota di successione e della nota di accettazione viene indicato che **ESISTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DA PARTE DEL CONIUGE [REDACTED] CON VERBALE DI RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL 28/10/03 [REDACTED] NOTAIO [REDACTED]** a favore di [REDACTED]
- o Ai [REDACTED] la quota di 1/6 di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Successione in morte di [REDACTED] denuncia di successione [REDACTED] **trascritta in Conservatoria a Varese in data 04/06/1982 al [REDACTED]**
- o dal [REDACTED] con atto di compravendita in data 30.03.1976, a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Varese [REDACTED] **trascritto a Varese il 29/04/1976 al [REDACTED]**

(all. n.3, n.15, n.16: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ 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 Lavena Ponte Tresa in data 04 marzo 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 14.03.2025 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- **Licenza Edilizia** in data 04 luglio 1973 n. 20/1973 per la costruzione di casa di civile abitazione;
- **Autorizzazione Paesaggistica in variante** al progetto presentato rilasciata in data 24 giugno 1975;
- **Concessione in Sanatoria**, relativo al **Condono Edilizio** presentato n. 362 del 31.12.1986, rilasciata in data 13.07.1999.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti non hanno reperito il certificato di abitabilità,

(allegato n.18: istanza accesso atti edilizi, Licenza edilizia, Autorizzazione Paesaggistica, Concessione in Sanatoria con tipi grafici allegati)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (26.02.2025) 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 18/12/1975; nei locali l'altezza è di mt. 2,80 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Lavena Ponte Tresa, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azionati in Residenza: Ambito Territo 5 (T5) – comparto n.53 "Luino nord 3", con classe di fattibilità geologica 3G – fattibilità con consistenti limitazioni: le aree sono soggette a vincolo paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale 1 Giugno 1968 n.329 – G.U. n.213 e a vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., inoltre parte dell'area ricade in fascia di rispetto dell'impianto di depurazione (allegato n.06).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito in condominio di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '70.

Zona semicentrale della città, l'appartamento è posto nelle immediatezze di via Luino: poco distante dal torrente Dovrana, dal confine di Stato e dalla Dogana di Lavena Ponte Tresa, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con giacitura pressochè rettangolare, con accesso da Via della Cappelletta è dotato di un cortile interno, nessun

servizio di portineria e si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano 1° con duplice affaccio, a nord sul cortile comune che guarda verso il fiume Tresa verso il confine di Stato, ad est sempre verso il cortile comune.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con balconcino (pavimentazione ammoiarata), una camera di dimensioni matrimoniali, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia e vasca). Si è riscontrata la presenza di arredo interno, ovvero armadi, tavoli, sedie, letto, cucina attrezzata e bagno arredato.

H. interna mt. 2,80 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 68,00 circa. Superficie lorda reale complessiva di circa mq 70.00.

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. 2,50 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini in tutti i locali Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro semplice; condizioni: scarse protezione: lapparelle in pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni:	tipologia: a battente vetrate color noce con stipiti in legno. condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino di sicurezza pannellato sulle due facce condizioni: discrete (causa mancanza delle chiavi per accedere all'appartamento, parte del pannello interno è stato rotto per cambiare la serratura originaria).





Impianti:
Elettrica (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti BTicino
condizioni: a semplice vista non "a norma", si consiglia verifica.
 Certificazioni: non rinvenute

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

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonoma - con boiler elettrico posizionato in bagno
 Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti-senza termovalvole e senza termostato interno.
condizioni: scarse
 Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Assente
TV: Centralizzato
Citofono (impianto): citofono vetusto

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento con intonaco Ferdian plast color rosso pompeiano con marcapiani color bianco, fortemente ammolarata lungo la fascia perimetrale esterna a bordo pavimento. Presenza di infestanti rampicanti lungo la facciata.
condizioni: sufficienti

Atrio e parti comuni (componente edilizia):
 Rivestimento scale esterne intonaco Ferdian plast color rosso pompeiano, rivestimento alzate e pedate vano scala in marmette. Piazzale comune e area di manovra in terra battuta/ghiaia in scarse condizioni.
condizioni: sufficienti

Portone di ingresso: tipologia: porta in legno a battente con specchiature in vetro
condizioni: sufficienti

Portineria assente

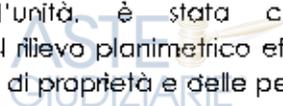
Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: scarse

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:



Firmato Da: FARAND SAURA Emesso Da: AFUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48467278357644bce7aeb9bdf15d1c10

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	67,00	100%	67,00
Balcone	sup. lorda di pavimento	3,00	30%	0,90
TOTALE		70,00		67,90 Arrotondata 68,00

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (26.02.2025) 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 18/12/1975; nei locali l'altezza è di mt. 2,20 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGF del Comune di Lavena Ponte Tresa, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, azionati in Residenza: Ambito Territo 5 (T5) - comparto n.53 "Luino nord 3", con classe di fattibilità geologica 3G - fattibilità con consistenti limitazioni; le aree sono soggette a vincolo paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale 1 Giugno 1968 n.329 - G.U. n.213 e a vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., inoltre parte dell'area ricade in fascia di rispetto dell'impianto di depurazione (allegato n.06).

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito in condominio di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '70.

Zona semicentrale della città, il box auto è posto nelle immediatezze di via Luino; poco distante dal torrente Dovrona, dal confine di Stato e dalla Dogana di Lavena Ponte Tresa, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, di cui il box auto fa parte, con giacitura pressochè rettangolare, con accesso da Via della Cappelletta, è dotato di un cortile interno, nessun servizio di portineria e si compone di tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'unità in oggetto, di tipo civile economica con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano seminterrato con accesso dal cortile esterno comune, dotato di basculante metallica larga circa mt.2,33.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un unico locale ad uso box auto, senza finestre, unico accesso dal portone basculante.

H. interna mt. 2,20 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 21,00 circa.



Superficie lorda reale complessiva di circa mq 21.00.

Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente 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):	Nessuna rasatura, al rustico.
Pareti (interne):	A: rustico
Rivestimento (componente edilizia):	nessuno Ubicazione: = condizione: =
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento Condizioni: discrete
Infissi esterni:	tipologia: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: scarse.
Infissi interni:	tipologia: nessuna. condizioni: =
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portone basculante in metallo verniciato. condizioni: scarse
Impianti: Elettico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista non "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: assente alimentazione: =
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: assente Certificazioni: =
Termico (impianto):	tipologia: assente condizioni: = Certificazioni: =
Allarme (impianto):	Presente
TV:	Assente
Citofono (impianto):	assente



Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia);

Rivestimento con intonaco Ferdian plast color rosso pompeiano con marcapiani color bianco, fortemente ammollato lungo la fascia perimetrale esterna a bordo pavimento. Presenza di infestanti simplici lungo la facciata.
condizioni: sufficienti

Atico e parti comuni (componente edilizia);

Rivestimento scale esterne intonaco Ferdian plast color rosso pompeiano, rivestimento alzate o pedate vano scala in marmelle. Piazzale comune e area di manovra in terra battuta/ghiaia in scarse condizioni.
condizioni: sufficienti

Portone di ingresso;

tipologia; portone basculante in metallo verniciato.
condizioni: scarse

Portineria

assente



Ascensore (impianto);

assente

Stato di conservazione interna del bene;

sufficiente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni;

scarse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione fra 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	Perimetro	Superficie lorda (circa)	Coef.	Superficie commerciale lorda (circa)
Box auto	Sup. lorda di pavimento	21,00	50%	10,50
TOTALE		21,00		10,50 Arrotondata 10,50

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 vetusta, 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 lotto, 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 - 1° semestre 2024 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

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 vendite attuale a corpo e non a misura:

Valutazione corpi: Lotto UNICO

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A3]	68,00	€ 1.300,00	€ 88.400,00
TOTALE	68,00	€ 1.300,00	€ 88.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 88.400,00

€ 88.400,00

€ 0,00

€ 88.400,00

€ 88.400,00

B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box auto [C6]	10,50	€ 1.300,00	€ 13.650,00
TOTALE	10,50	€ 1.300,00	€ 13.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 13.650,00

€ 13.650,00

€ 0,00

€ 13.650,00

€ 13.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	68,00	€ 88.400,00	€ 88.400,00
B	Box auto	10,50	€ 13.650,00	€ 13.650,00
				Totale € 102.050,00

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 nei biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 5.102,50

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 a carico dell'acquirente - indicative:

- € 300,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- pendenze relative all'anno 2023/24: gestione ordinaria Euro 1.667,62

- pendenze relative all'anno 2024/25: gestione ordinaria preventivo Euro 2.340,06 (chiusura della gestione in data 31.03.2025)

- pendenze relative pregresse (comprehensive della gestione anno 2023/24) per un totale di Euro 7.037,42

- € 9.377,48

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:

€ 87.270,02

Arrot. € 87.300,00

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":

€ 87.300,00

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'Esecutato 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**, in quanto in zona non vi sono molte possibilità di posti auto liberi gratuiti ed inoltre nel caso di acquisto a titolo d'investimento, risulterebbe più facile da affittare a terzi.

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

Si veda allegato n.07 - 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 31/03/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 07/05/2025.

M) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) al creditore 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'Esecutato ovvero il Curatore dell'eredità giacente tramite posta elettronica certificata e al Procedente via posta elettronica certificata (allegato n.19).

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.20)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, c.p.c. in modalità telematica PCI 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 fra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode [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.21).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.22).

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	Parametri ciclo
allegato n.1/A	Atto provenienza da 1976
allegato n.2	Atto catastale I stanza
allegato n.3	Atto di provenienza del 2007 e nota di trascrizione
allegato n.4	Certificato piano di insieme e lotte
allegato n.5	Spese di condanna e miladmi
allegato n.6	Certificato di Destinazione Urbanistica
allegato n.7	Documentazione fotografica
allegato n.8	Scheda controllo appartamento napp 3776 sub E
allegato n.9	Scheda controllo n.600 napp 3776 sub E
allegato n.10	Foto verifica presenza cantina
allegato n.10A	Dichiarazione di Successione del 2025
allegato n.11	Elenco note conservatori
allegato n.12	Sentenza divorzio
allegato n.13	Certificati di matrimonio
allegato n.14	Verbale sopralluogo
allegato n.15	Visura ipotecaria_paleata
allegato n.16	Visura ipotecaria_pignoramento
allegato n.17	Atti Amministrativi
allegato n.18	Ricevuta concessa all' Comune di Laveno Ponte Inoss. e costi notariali
allegato n.19	Ricevuta trasmissione rapporto di valutazione
allegato n.20	Copia carta G.U. 4/2000
allegato n.21	Scheda controlli
allegato n.22	Barra riassuntiva identificativi

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

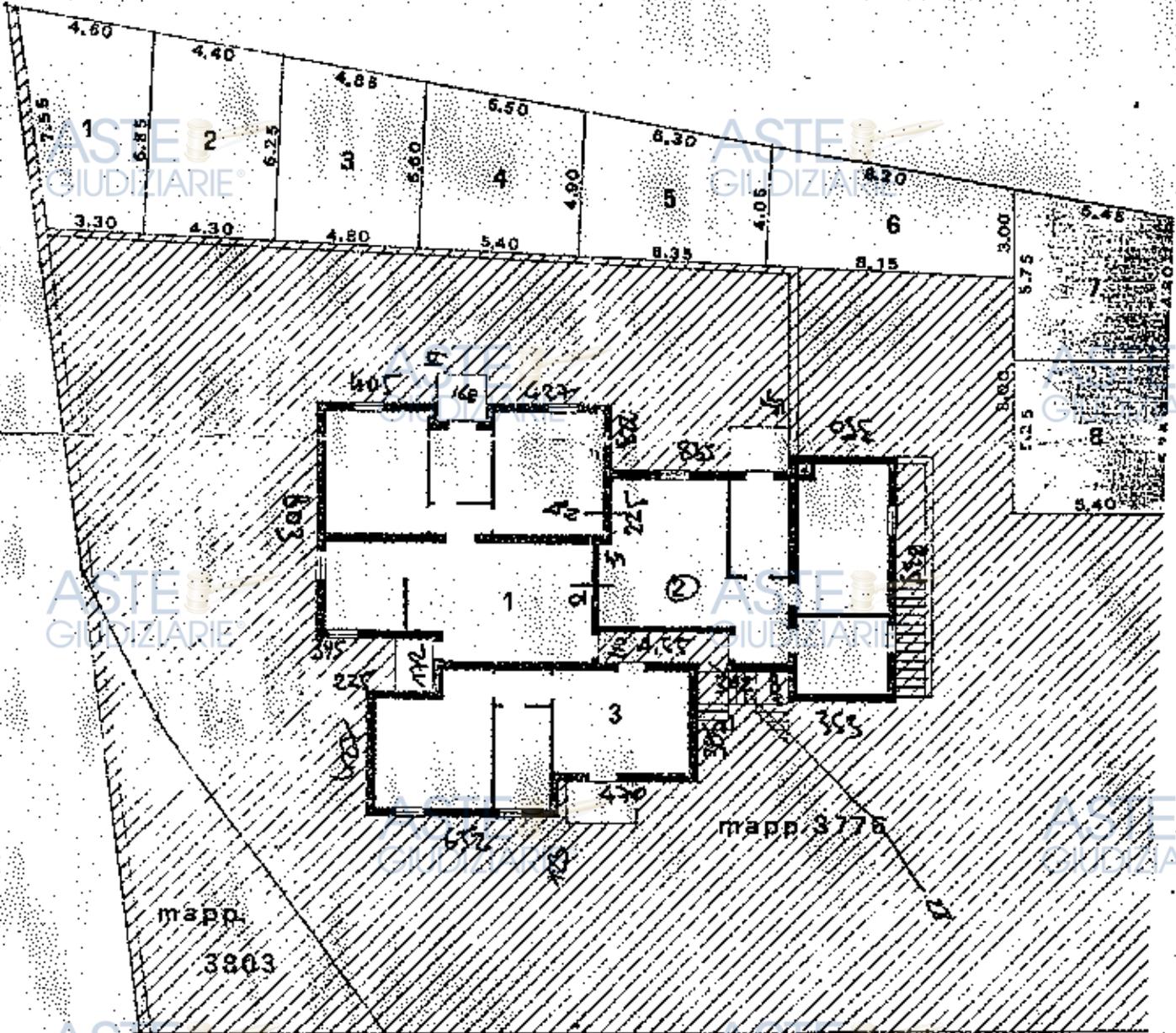
La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 07.05.2025 ore 10,25. Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Coccovia Trevisago, 31.03.2025

In fede
Il C.T.U.
geom. Saura Farano



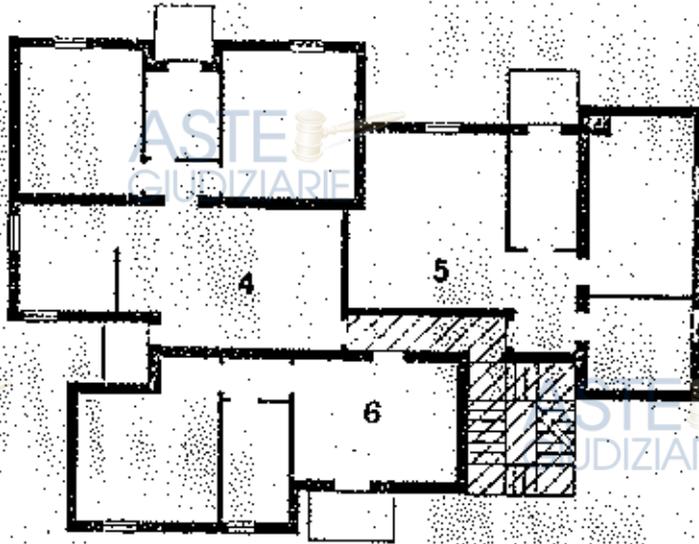
piano terreno



scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
piano primo



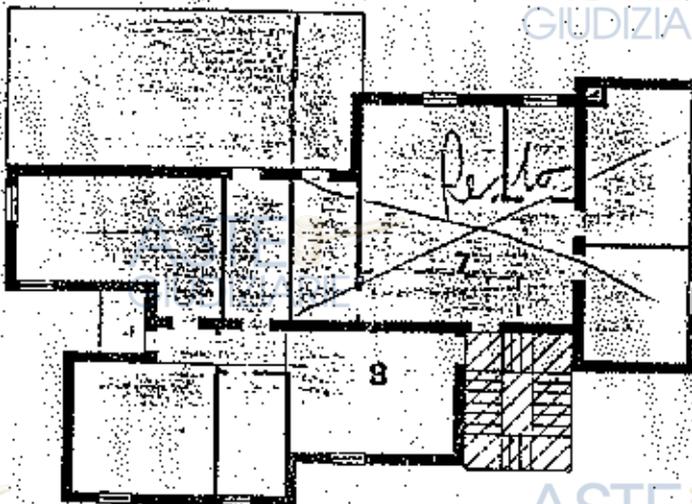
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
piano secondo



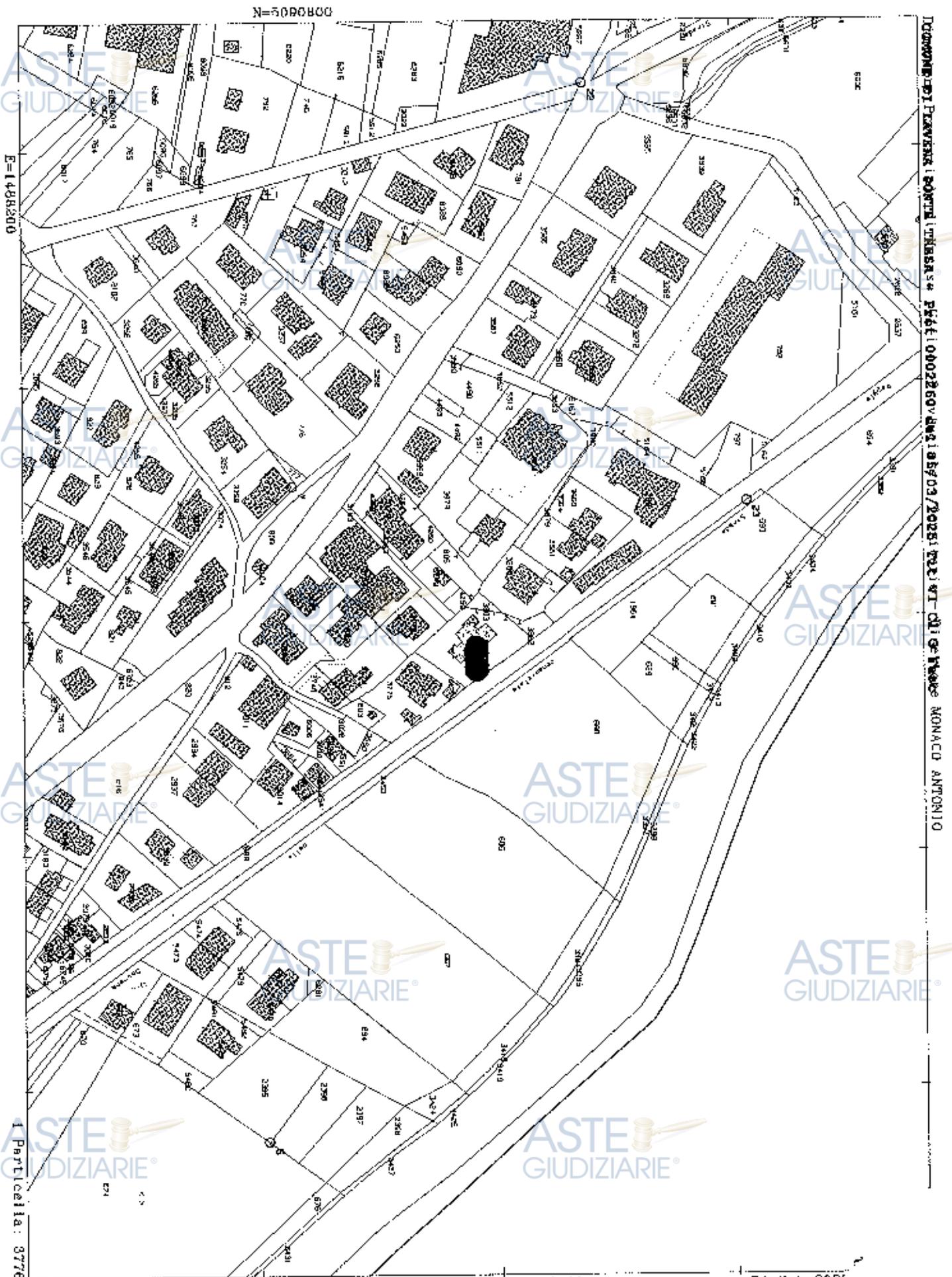
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune di Lavena Ponte Tresa - P. 002260 - AN. 18703 / 2021 - VI - GI - Mares Monardo Antonio

E=1488200

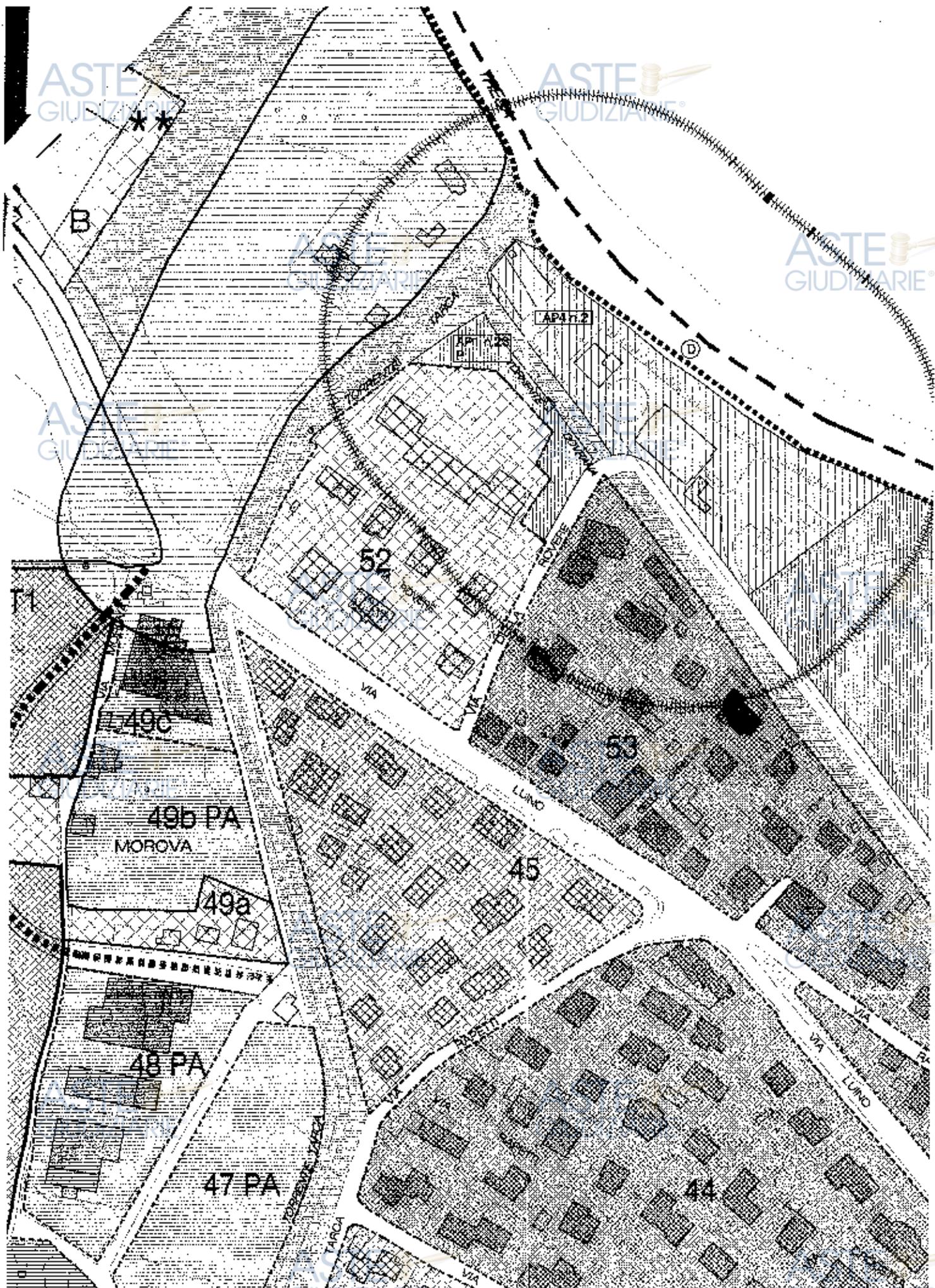
N=5090800

Particella: 3776

Comune: (VA) LAVENA-PONTE TRESA
 Foglio: 902

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica

24-Feb-2022



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MUCCLARIO
F. Cat. n. 3 - 3M



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI 43009 IS 178187 del 11.11.1975)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVENA PONTE TRESEA Via Luino, 34

Di

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LAVESE.

14

ASTE GIUDIZIARIE®

P/A NO SOTTOSTRADA

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG.

PARTI: 1160

Sub. 1

FE. 2

3776

SUBALI 9

Compilata dal Geom.

Inserito all'Albo dei Geometri

della Provincia di Varese - N. 277

data 17.12.1975

Firma: Tobacco



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1975 - Data: 30/01/2025 - n. T80591 - Richiedente: FRNSRA72S61L682W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE®

3776 (bold)

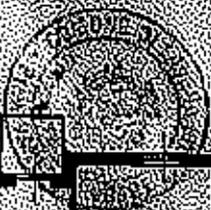
[Redacted]



Stampa
L. 1502/1962
L. 1503/1962
L. 1504/1962
L. 1505/1962
L. 1506/1962
L. 1507/1962
L. 1508/1962
L. 1509/1962
L. 1510/1962
L. 1511/1962
L. 1512/1962
L. 1513/1962
L. 1514/1962
L. 1515/1962
L. 1516/1962
L. 1517/1962
L. 1518/1962
L. 1519/1962
L. 1520/1962
L. 1521/1962
L. 1522/1962
L. 1523/1962
L. 1524/1962
L. 1525/1962
L. 1526/1962
L. 1527/1962
L. 1528/1962
L. 1529/1962
L. 1530/1962
L. 1531/1962
L. 1532/1962
L. 1533/1962
L. 1534/1962
L. 1535/1962
L. 1536/1962
L. 1537/1962
L. 1538/1962
L. 1539/1962
L. 1540/1962
L. 1541/1962
L. 1542/1962
L. 1543/1962
L. 1544/1962
L. 1545/1962
L. 1546/1962
L. 1547/1962
L. 1548/1962
L. 1549/1962
L. 1550/1962
L. 1551/1962
L. 1552/1962
L. 1553/1962
L. 1554/1962
L. 1555/1962
L. 1556/1962
L. 1557/1962
L. 1558/1962
L. 1559/1962
L. 1560/1962
L. 1561/1962
L. 1562/1962
L. 1563/1962
L. 1564/1962
L. 1565/1962
L. 1566/1962
L. 1567/1962
L. 1568/1962
L. 1569/1962
L. 1570/1962
L. 1571/1962
L. 1572/1962
L. 1573/1962
L. 1574/1962
L. 1575/1962
L. 1576/1962
L. 1577/1962
L. 1578/1962
L. 1579/1962
L. 1580/1962
L. 1581/1962
L. 1582/1962
L. 1583/1962
L. 1584/1962
L. 1585/1962
L. 1586/1962
L. 1587/1962
L. 1588/1962
L. 1589/1962
L. 1590/1962
L. 1591/1962
L. 1592/1962
L. 1593/1962
L. 1594/1962
L. 1595/1962
L. 1596/1962
L. 1597/1962
L. 1598/1962
L. 1599/1962
L. 1600/1962



COMUNE DI
LIVIGNO
363/15



piano primo

I richiedenti

[Redacted signature]

il tecnico

[Redacted signature]

Sanatoria edilizia legge 47/85

In Livigno (Ponte Inesa), via Lino 34, capp. 3776-3803, per conto del sig. [Redacted name]