



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 190/2025



Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa PINTAURO Jessica**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Mercallo, via Genova, n. 117/1



Esperto di stima: Arch. Paola Malnati

Pec: paola.malnati@archiworldpec.it

Email: archpaolamalnati@yahoo.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO



1. Dati catastali

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: Abitazione in villino [A7]

Dati catastali: Catasto dei Fabbricati comune di Mercallo,
Foglio 7, Particella 3482, sub 6

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati catastali: Catasto dei Fabbricati comune di Mercallo,
Foglio 7, Particella 3482, sub 7



2. Possesso

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A e B

Possesso: l'immobile risulta libero da persone e cose



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A e B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non ha le caratteristiche di accessibilità.



4. Creditori iscritti

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A e B

Creditore Procedente: [REDACTED]



5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A e B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA) – 21020

Lotto: 001 **Corpo:** A e B

Continuità delle trascrizioni: sì



Beni in Mercallo (VA)
Lotto 001
Via Genova, n. 117/1

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

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

Trattasi villetta a schiera su tre piani con annesse porzioni di giardino di proprietà e autorimessa pertinenziale al piano terra, il tutto sito in via Genova, 117/1 a Mercallo (VA). Il fabbricato è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Le Ginestre". L'unità immobiliare si trova attualmente in mediocre stato di conservazione a causa di danni non ripristinati causati da passate infiltrazioni d'acqua.

Identificativo corpo: A

Abitazione in villino [A/7] sita in via Genova, n. 117/1 – Mercallo (VA)- 21020 -piano terra, primo e secondo/sottotetto

Villetta a schiera su tre livelli fuori terra con accesso principale dal passaggio pedonale comune con altre u.i.u. a sud est e dotata di un secondo accesso carraio sul retro. Il fabbricato è composto:

- al piano terra da un soggiorno, cucina e servizio;
- al piano primo da due camere e un bagno, inoltre dal disimpegno si accede al lastrico solare ricavato in copertura al box. Dai locali si accede a due balconi affacciati sulle porzioni di giardino di proprietà.
- al secondo piano si trova il sottotetto a rustico.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1/1

Descrizione:**Comune di Mercallo**

Abitazione in villino: Fg. 7 Mapp. 3482 sub 6 - Cat A/7 - classe 6, consistenza vani 7 – sup. catastale: totale 140 mq, totale escluse aree scoperte 132 mq - rendita € 614,58 – Via Genova, n. SC, piano: T-1-2.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie





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

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Mercallo

Autorimessa: Fg. 7 M/app. 3482 sub 7 - Cat C/6 - classe 9, consistenza mq 25 – sup. catastale: totale 31 mq - rendita € 55,52 – Via Genova, n. SC, lotto C piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 24/10/2012 Pratica n. VA0253633 in atti dal 24/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89824.1/2012)
- COSTITUZIONE del 21/03/2012 Pratica n. VA0079942 in atti dal 21/03/2012 COSTITUZIONE (n. 710.1/2012)

Coerenze da nord in senso orario (come da scheda catastale):

altra u.i.u. di proprietà identificata al Catasto fabbricati al Fg 7 mapp 3482 sub 6 (abitazione); proprietà di terzi di cui al Catasto Terreni Fg 9 mapp 3477. Salvo errori e come meglio in fatto.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i.u. in oggetto insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Marcallo con il mappale 3482 - ENTE URBANO di are 4,44 senza reddito.

Dati derivanti da:

- TIPO MAPPALE del 23/01/2012 Pratica n. VA0018647 in atti dal 23/01/2012 (n. 18647.2/2012)
- TIPO MAPPALE del 23/01/2012 Pratica n. VA0018647 in atti dal 23/01/2012 (n. 18647.1/2012)
- TIPO FRAZIONAMENTO del 08/09/2011 Pratica n. VA0365810 in atti dal 08/09/2011 presentato il 07/09/2011(n. 365810.1/2011)
- TIPO FRAZIONAMENTO del 03/12/2004 Pratica n. VA0350433 in atti dal 03/12/2004 (n. 350433.1/2004)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (01/12/2025) l'unità immobiliare in oggetto **corrisponde all'ultima scheda catastale in atti al NCEU** del 21/03/2012 presentata per la sua costituzione.

(all. C: ultima scheda catastale in atti al catasto fabbricati presentata il 21/03/2012 ed estratta dalla scrivente in data 03/11/2025; estratto mappa, visura storica catasto fabbricati, elaborato planimetrico e elenco subalterni estratti dalla scrivente il 03/11/2025; visura storica del catasto terreni estratto dalla scrivente il 19/11/2025).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Mercallo è un comune italiano di 1750 abitanti circa che si affaccia sul lago di



Comabbio, nella parte occidentale della Provincia di Varese.

La zona in cui sorgono le unità immobiliari oggetto di perizia si trova nell'area periurbana del paese, nella parte di recente espansione a carattere prevalentemente residenziale.

Area urbanistica: A traffico locale con parcheggio in adiacenza all'abitazione. La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Mercallo è collegato al capoluogo di provincia Varese da servizi di trasporto su ruote extraurbano (autobus) con fermata entro un raggio limitato dalla casa.

Servizi offerti dalla zona: Mediocre la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, Presenza di scuole (materna e primaria) e servizi alla persona nel comune.

3. STATO DI POSSESSO

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 01/12/2025 insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario. Previo permesso da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese la scrivente ha eseguito un secondo sopralluogo al fine di verificare dati di rilievo alla luce di quanto emerso dall'accesso atti al comune di Mercallo.

In entrambi i sopralluoghi, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dell'immobile in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e oggetti.

(all. A: Verbale di sopralluogo; ispezione agenzia delle entrate e risposta dagli uffici competenti)

4. VINCOLI E 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 alle date 19/11/2026, 16/01/2026, 23/02/2026 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 Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato **Iscritta a Varese in data 08/10/2007 ai nn. 24275 generale e 5742 particolare**, atto del

03/10/2007 rep. 202533/19799 a rogito a rogito Dott. Somma Enrico notaio in Angera:

gravante sulla piena proprietà dei terreni sui quali poi si costruiranno le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Importo capitale: € 1'800'000,00

Importo complessivo: € 3'600'000,00

Tasso interesse annuo: 6,25 %

Durata anni: 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni:

- ✓ **DOMANDA DI ANNOTAZIONE** - Annotazione a iscrizione – Frazionamento di quota **Iscritta a Varese in data 24/09/2012 ai nn. 15467 generale e 2326 particolare**, atto del 18/05/2012 rep. 25593/13470 a rogito a rogito Dott.ssa Carrara Patrizia, notaio a Busto Arsizio:

con riporto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, correttamente identificate come UNITA' NEGOZIALE n. 3

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: Iscritta a Varese in data 04/07/2014 ai nn. 9111 generale e 1317 particolare**, derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale Ordinario di Milano, rep. 47407, a favore di

per il diritto di proprietà per 1/1 delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, correttamente identificate.

A margine della nota è presente la seguente annotazione:

- ✓ **CANCELLAZIONE TOTALE** presentata a Varese in data 22/12/2015 ai nn. 18556 generale e 2791 particolare

4.2.2. Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/09/2025 rep. 2952; **trascritto a Varese, il 14/10/2025 ai nn. 19486 generale e 14291 particolare:**

promosso

per quota di proprietà in ragione di

1/1;

per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE
Misure Penali:
Nessuna dai RR.II

ASTE GIUDIZIARIE

(all. B: Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica ed estrazione note di trascrizione, risposta degli uffici preposti a richiesta informazioni)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio *Le Ginestre* 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 09/01/2026, come segue:

- non ci sono spese scadute;
- spese medie condominiali annue circa € 360,00

Si allega inoltre regolamento condominiale allegato all'atto del 17/12/2013, rep 288448/15963 a rogito Dott. Vito Pinto notaio a Varese, trascritto a Varese in data 30/12/2013 ai nn. 19249 generale e 13681 particolare. Dall'allegato si deduce che le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono identificate come alloggio C13 per una quota millesimale pari a 78.30.

(all. C: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità immobiliare allo stato attuale non risulta accessibile per persone con limitate capacità motorie.

Ai sensi della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, trattandosi di unità immobiliare residenziale la norma richiede il rispetto del requisito di visitabilità e adattabilità.

Per l'accesso ai piani il requisito dell'adattabilità può ritenersi soddisfatto in quanto la scala interna è idonea all'installazione di un servoscala in caso di necessità.

I locali interni dell'unità immobiliare sono tutti visitabili da persona con ridotte capacità motorie. Il servizio igiene al piano primo può essere adattato per l'utilizzo da parte di persona con ridotte capacità motorie eseguendo limitate opere edilizie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si richiamano i patti speciali contenuti nell'atto di provenienza, in particolare si segnalano i seguenti patti speciali contenuti nel suddetto atto alla lettera B: "...La cooperativa assegnante precisa e la parte assegnataria ne prende atto: - che l'accesso e scarico ai beni in contratto si hanno da via Genova attraverso il mappale 3118 di CT di proprietà del comune di Mercurio; - che la striscia di terreno facente parte dei beni comuni non censibili del fabbricato al mappale 3406, di cui al

mappale 3406 sub 1 di catasto fabbricati risulta gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari facenti parte degli edifici realizzati sui mappali 3407 e 3482, tra i quali vi sono i beni in contratto. Analogamente, il passaggio al sub 1 del mappale 3482 è gravato da servitù di passo pedonale a favore delle villette al mappale 3407. Tutte le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette strisce di terreno verranno ripartite tra i condomini degli edifici realizzati sui mappali 3406, 3407 e 3482, in base al criterio di ripartizione indicato nel sopra citato regolamento di Condominio allegato sotto "M" all'atto Notaio Vito Pinto in data 17 dicembre 2013 n. 288448/15963 rep., trascritto a Varese il 30 dicembre 2013 ai nn. 19249/13681.

C – Il condotto fognario dell'intero complesso residenziale realizzato sui mappali 3406, 3407 e 3482 di C.T. verrà utilizzato anche dai proprietari degli edifici di cui ai mappali 1194 sub 2, 1194 sub 4, 1492 e 2405 tutti del foglio 7 di Catasto Fabbricati, come previsto dall'atto di costituzione di servitù del Notaio Patrizia Carrara in data 27 dicembre 2013 n. 27802/14974 rep., trascritto a Varese il 10 gennaio 2014 ai nn. 264/211".

Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare in oggetto, alla data attuale, non risulta dotato di Attestazione di 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 12.03.2025 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari costituenti il Lotto 1 è pervenuta all'esecutata:
 - [REDACTED] per quota di proprietà 1/1 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio CALESELLA Sergio di Corsico (MI) in data 11.01.2016, rep. 31871, racc. 11977; **trascritto a Varese in data 15.01.2016 ai nn. 442 generale e 266 particolare**

In atto si legge quanto segue: "dette aree erano soggette a pianificazione esecutiva del PL n. 5 del Comune di Mercallo, di cui alla convenzione stipulata con atto in data 31 marzo 2005 n. 193372/15736 di repertorio a rogito Notaio Enrico Somma di Angera...che su dette aree la cooperativa assegnante ha poi edificato, tra l'altro, un corpo di fabbrica composto da tre villette a schiera, con accesso da via Genova... [REDACTED] "... con questo atto assegna con effetto [REDACTED]"

██████████ che,...., accetta e si rende assegnataria in proprietà esclusiva, a tacitazione e a saldo della quota di interessenza ad esse Parte Assegnataria spettante nella ██████████ nominativamente la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari e cioè: - in comune amministrativo e censuario di Mercallo, con accesso da Via Genova n. 117/1, a parte del lotto C, edificato sul mappale 3482, una villetta su tre piani fuori terra, collegati da scala interna composta da soggiorno, cucina, disimpegno, e bagno a piano terreno, due camere e servizio a piano primo e sottotetto senza permanenza di persone a piano secondo, con annessi giardinetto di pertinenza antistante e retrostante nonché un box ad uso autorimessa privata a piano terreno, pure di pertinenza. Il tutto distinto in catasto Fabbricati come segue: - foglio 7 mappale 3482 sub 6, via Genova n. SC – piano T 1 2, lotto C, cat A/7 cl. 6, vani 7, R.C. euro 614.58, sup. cat di mq 140; - foglio 7 mappale 3482 sub 7, via Genova n. SC – piano T, lotto C, cat C/6 cl. 9, mq 25, R.C. euro 55.52, sup. cat di mq 31 ... A migliore identificazione delle porzioni immobiliari in oggetto e parti fanno riferimento alle planimetrie depositate in catasto, che in copia fotostatica al presente si allegano sotto "B" e "C"; ██████████ assegnante dichiara che i suindicati dati catastali e le planimetrie come sopra allegate sono conformi allo stato di fatto..." Si legge inoltre: ██████████ la cooperativa assegnante delega e accolla la parte assegnataria di pagarla alla ██████████, quale debito residuo della quota frazionata gravante sui beni in contratto (Lotto 7 di originari euro 200'000,00), del mutuo citato in premessa. La parte assegnataria dichiara pertanto di subentrare alla cooperativa assegnante in tutti gli oneri e obblighi derivanti da detto contratto di mutuo, nei limiti della quota accollata..."

Al quadro D della nota di trascrizione, non viene segnalato nulla. Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto,

(all. B: Copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate; Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica ed estrazione note di trascrizione)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- o Ai danti causa dell'esecutata: ██████████ ██████████ qui costruì le unità immobiliari oggetto di relazione preliminarmente acquistando i terreni sui quali sarebbe sorto il fabbricato oggi identificato al CT al Fg 9 mapp 3482. Il mappale 3482 viene costituito con Tipo Mappale pratica n. VA0018647 in atti dal 23/01/2012 dalla soppressione dei mappali CT Fg 9 mapp 3480 e 3478.
 - o Il mappale identificato al CT al Fg 9 mapp 3478 viene acquisito da ██████████ con atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 22/12/2011, a rogito dott.ssa Carrara Patrizia, notaio in Busto Arsizio (VA), n. rep. 25002/13028, **trascritto a Varese il 19/01/2012 ai nn 1224 generale e 889 particolare** ██████████
 - Il 08/09/2011 viene costituito il mappale 3478 dalla soppressione del mappale 3113 con Tipo Frazionamento pratica n. VA0365810 in atti dal 08/09/2011;

Il [redacted] acquisisce il mappale 3113 con atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 31/03/2005, a rogito dott. Somma Enrico, notaio in Angera (VA), n. rep. 193372, **trascritto a Varese il 22/04/2005 ai nn 10818 generale e 5982 particolare** [redacted]

- o Il mappale identificato al CT al Fg 9 mapp 3480, viene costituito con Tipo Frazionamento pratica n. VA0365810 in atti dal 08/09/2011 dalla soppressione del mappale 3311

Il mappale 3311 viene acquisito [redacted] con atto di permuta in data 03/10/2007, a rogito dott. Somma Enrico, notaio in Angera (VA), n. rep. 202529/19797, **trascritto a Varese il 08/10/2007 ai nn 24272 generale e 14106 particolare** [redacted]

- Il 16/08/2007 viene costituito il mappale 3311 dalla soppressione del mappale 3112 con Tipo Frazionamento pratica n. VA0273486 in atti dal 16/08/2007;

[redacted] acquisisce il mappale 3112 con atto di compravendita in data 27/06/2006, a rogito dott. Somma Enrico, notaio in Angera (VA), n. rep. 199407/17716, **trascritto a Varese il 14/07/2006 ai nn 17238 generale e 10362 particolare** [redacted]

(all. B: Copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente; Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizi di consultazione telematica ed estrazione note di trascrizione)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Mercurio in data 20/11/2025 per la visione sia degli atti di fabbrica sia di eventuali successive modifiche per le unità immobiliari oggetto di relazione.

La documentazione è stata resa disponibile per la visione il 23/01/2026.

Dalla documentazione visionata si evince che le unità immobiliari in oggetto sono parte del complesso edilizio costruito a seguito di approvazione definitiva il 15/05/2007 (Delibera di Giunta n. 35) del Piano di Lottizzazione "P.L. n. 5" di cui alla convenzione stipulata con atto in data 31/03/005 n. 193372/15736 di repertorio a rogito Notaio Enrico Somma di Angera (e successiva convenzione edilizia redatta in data 22/12/2011 rep. 25002/13028).

A seguito di ciò le opere sono state realizzate in forza dei seguenti titoli edilizi e atti propedeutici rinvenuti nell'archivio comunale:

- ✓ Permesso di Costruire n. 20/06 del 01/06/2007 per "NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE (n. 7 unità) da eseguirsi in questo comune in via Genova, mapp 3112";
 - o Autorizzazione Paesaggistica PAES-47/06 prot 1014 del 26/02/2007;

- ✓ Permessi di Costruire n. 22/2006 rilasciato il 01.06.2007 per opere di urbanizzazione piano di lottizzazione n. 5 di via Genova;
 - Autorizzazione paesaggistica N. PAES -49/06 rilasciata il 05/02/2007;
- ✓ Voltura per cointestazione Permessi di Costruire n. 20/06-BIS del 17/12/2007 [REDACTED];
- ✓ DIA n. 12/2008 del 12/05/2008 prot 2437 per ispessimento dei muri perimetrali da cm 30 a 37 ricavato all'interno della sagoma degli edifici;
- ✓ SCIA n. 01/11 del 2/02/2011 prot 532 per sistemazione spazi esterni degli edifici residenziali;
- ✓ SCIA n. 10/11 del 24/11/2011 prot 5014 per definizione delle opere di urbanizzazione;
- ✓ Chiusura lavori Lotto C presentata il 11/01/2012 prot 118;
- ✓ SCIA n. 07/12 ddel 12/12/2012 prot 5366 per realizzazione e definizione delle opere di urbanizzazione;
- ✓ Permessi di costruire in sanatoria n. 01/12 del 09/04/2013 prot 1651: per opere di variante a nuova costruzione consistenti in modifica di alcune aperture esterne, nel rivestimento con piastrelle della copertura del corsello box in luogo di terra, eliminazione dei pergolati esterni, realizzazione della zoccolatura con idrorepellente anziché pietra, realizzazione lesene con listelli anziché mattoni;
 - Accertamento di compatibilità paesaggistica del 19/11/2012 prot 4913;
- ✓ SCIA n. 07/13 del 12/12/2013 per opere di urbanizzazione Piano di Lottizzazione n. 5 di via Genova;
- ✓ Richiesta certificato di agibilità del 12.06.2014 prot 2663 (mapp 3407 e 3482)
 - Interruzione dei termini per richiesta documentazione integrativa del 13.06.2014 prot 2684;
- ✓ DIA n. 04/2016 del 17/03/2016 prot 1447 per completamento opere di urbanizzazione (sospeso il 29/03/2016 prot 1654);
 - Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica n. 04/15 BIS inviata alla soprintendenza il 14.03.2016 prot 1340. (non evasa)

Si precisa che:

- Non sono stati trovati gli allegati citati come "presentati" alla richiesta di agibilità poi sospesa successivamente: in particolare si fa riferimento alle certificazioni degli impianti.

(allegato C: accesso atti proveniente dal Comune di Mercallo)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A - abitazione

Durante i due sopralluoghi eseguiti presso l'unità immobiliare la scrivente ha rilevato delle lievi difformità nelle dimensioni dei locali e delle aperture rispetto a quanto rappresentato in atti. Tale difformità non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis c.1 bis del DPR 380/2001.

Si rilevano inoltre:

- modifiche nel posizionamento delle porte interne sia al piano primo sia al piano terra;

Al piano primo si rileva una modifica nel posizionamento del tavolato divisorio tra corridoio e bagno dovuto ad una modifica nella geometria della scala interna di collegamento tra i piani.

Le suddette modifiche sono da ritenersi violazioni edilizie e sono soggette alla disciplina di cui all'art 37 del DPR 380/2001, ovvero sanabili con la presentazione di SCIA tardiva di cui all'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001 in quanto viene coinvolta una modifica alla scala considerata elemento strutturale, seppur di lieve entità. La pratica al fine di rendere conforme l'immobile comporterà i seguenti costi:

- Onorario professionale per la redazione e presentazione della SCIA tardiva pari a **1500,00 euro (comprese tasse e contributi cassa professionale) più sanzione amministrativa minima pari a 1032,00 euro.**
- Aggiornamento della planimetria catastale al Catasto dei Fabbricati tramite procedura Docfa per un importo pari a **300,00 euro (comprese tasse e contributi cassa professionale) più 70,00 euro di tributi catastali per la registrazione.**

Si rileva altresì una differenza nella dimensione indicate sui disegni relativa alla posizione della recinzione divisoria tra il giardino privato sul retro della casa e l'accesso carraio sul mappale 3406. Tale differenza non costituisce violazione del diritto di terzi e sono rispettate le norme edilizie in materia di distanze tra edifici. Da colloquio con l'ufficio tecnico si ritiene tale discrepanza un mero errore grafico di riporto delle misure.

Identificativo corpo: B - box

Durante i due sopralluoghi eseguiti presso l'unità immobiliare la scrivente ha rilevato un delle lievi difformità nelle dimensioni dei locali e delle aperture rispetto a quanto rappresentato in atti. Tale difformità non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis c.1 bis del DPR 380/2001.

Inquadramento urbanistico

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, secondo il PGT del Comune di Mercallo (approvato il 25/10/2010 Delibera del Consiglio comunale n. 33 e successive varianti approvate) è compreso nella zona degli "AMBITI EDIFICATI DI RECENTE IMPIANTO A DISEGNO UNITARIO – B4" (art. 30 delle NTA del vigente Piano delle Regole)

Sono ammessi i seguenti interventi con titolo abilitativo diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Non sono consentiti l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia esistente e il recupero dei sottotetti con soprizzo della linea di gronda e di colmo > a m. 1.00, previo il rispetto di questa condizione il recupero dei sottotetti sono ammessi a decorrere dal 5° anno successivo alla data di agibilità.

L'area risulta gravata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 136 c. 1 lett c) e d) dai vincolo paesaggistico in forza di D.M 4 giugno 1973 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Mercallo dei Sassi"

Descrizione: di cui al punto A

Il fabbricato oggetto della presente relazione è una villetta a schiera di testa, composta da due piani abitabili fuori terra, un sottotetto al piano secondo a rustico, due porzioni di giardino sui due lati della casa e un'autorimessa pertinenziale (accatastata autonomamente). Il compendio immobiliare è parte di un complesso più ampio costituito nel condominio "Le Ginestre".

Antistante il caseggiato si trova un ampio parcheggio pubblico dal quale si accede alle parti comuni del condominio: a sud l'ingresso pedonale e a nord l'ingresso carrajo.

L'accesso principale alla villetta in oggetto avviene pedonalmente dal passaggio comune a sud, si precisa che i campanelli sono posti sul cancello pedonale comune.

L'accesso al giardino privato avviene attraversando un secondo cancelletto in legno chiuso da semplice chiavistello. Le aree a giardino privato sono separate dal passaggio comune da una semplice rete.

Attraversato il giardino privato, trattato prevalentemente a prato, si accede al piano terra del fabbricato residenziale entrando direttamente nel soggiorno che attraversa longitudinalmente l'abitazione, a sinistra si accede alla cucina e al bagno, disimpegnati da un piccolo corridoio. Sia dal soggiorno sia dalla cucina si può accedere al giardino privato sul retro, più piccolo rispetto al giardino all'ingresso, tra le due porte finestre si trova il vano che contiene la caldaia esterna di uso esclusivo dell'abitazione.

A sinistra dell'uscita dalla cucina il giardino si apre in un piccolo spiazzo con accesso carrajo che introduce al box, quest'ultimo non ha collegamento diretto con l'abitazione se non dall'area scoperta privata.

A sinistra della porta di ingresso principale si trova la scala di collegamento interno con il piano primo. Salendo a questo piano si trova un corridoio che dà accesso alle due camere da letto, al bagno e al lastrico solare ricavato sopra il tetto del box. Entrambe le camere da letto sono dotate di balconcino privato che affaccia sulle due aree scoperte di proprietà, rispettivamente a nord e a sud. Dal corridoio al piano primo, sulla stessa impronta della scala tra piano terra e primo, si accede alla scala di collegamento con il sottotetto. È quest'ultimo un locale lasciato a rustico isolato rispetto al resto dell'abitazione da un tavolato e una porta, con tetto a vista e dotato di un lucernario di ridotte dimensioni,

Il box pertinenziale al piano terra è un corpo di fabbrica adiacente all'abitazione principale ed è dotato di un unico portone di accesso in lamiera.

Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, il fabbricato era in mediocre stato di conservazione, in particolare si segnala:

- Presenza di ristagni d'acqua sul fondo del lastrico solare sopra il box con fenomeni diffusi di muffa e rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco sul parapetto in muratura. Il plafone del box all'interno presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua.
- È presente una diffusa risalita d'umidità lungo la zoccolatura esterna del piano terra, soprattutto sul lato nord con puntuali rigonfiamenti nell'intonaco e distacchi dello stesso.
- Al piano primo, in prossimità della cassetta dei collettori sul tavolato divisorio tra bagno e corridoio si rileva la presenza di una macchia d'acqua, al momento del sopralluogo asciutta, che non è stata ripristinata.



Corpo A:

H. interna dei locali abitabili mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 159,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 303,38

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione a causa di danni dovuti all'incuria e all'abbandono dell'abitazione. Gli impianti appaiono coerenti con il periodo di costruzione del fabbricato, non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non risultano attivi gli allacciamenti ai servizi.

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

Plafoni (componente edilizia):	Intonacati a civile, tinteggiati colore bianco
Pareti (interne):	Intonacate a civile e tinteggiate colore bianco
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad altezza minima 2.00 m, misure standard Ubicazione: bagni condizione: buone Rivestimento dal pavimento fino ad altezza sottopensile in cucina con piastrelle in ceramica di misure standard Ubicazione: cucina condizione: buona
Pavim. Interna	materiale: in gres porcellanato di misura standard, posato in diagonale, zoccolini in ceramica analoga per colorazione alle piastrelle del pavimento Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: persiane in alluminio condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno opache condizioni: buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato ad anta piena condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti Bticino o equivalente



	condizioni: non è stato possibile verificare la funzionalità dato che non sono presenti allacciamenti attivi. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo combinata con il riscaldamento – con caldaia murale a gas esterna Condizioni: non è stato possibile verificare la funzionalità dato che non sono presenti allacciamenti attivi. La caldaia risulta censita con codice Curit che registra l'ultimo controllo dei fumi il 27/12/2022 Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo combinata con il riscaldamento – con caldaia murale a gas esterna Condizioni: non è stato possibile verificare la funzionalità dato che non sono presenti allacciamenti attivi. La caldaia risulta censita con codice Curit che registra l'ultimo controllo dei fumi il 27/12/2022 Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono collegato al cancello di ingresso all'inizio del passaggio pedonale comune
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate a civile e tinteggiate condizioni: mediocri
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Sono comuni il passaggio pedonale di ingresso in autobloccanti e l'accesso carraio sul retro in asfalto.. condizioni: mediocri
<i>Portone di ingresso:</i>	portoncino blindato condizioni: mediocri
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	mediocre
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	mediocre

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	Sup. reale lorda ca (SL)	Coeff.	Sup. comm. lorda ca
<i>Piano terra:</i>				
Abitazione	SL pavimento	56,53 mq	100%	56,53 mq
Giardino	SL pavimento	102,41 mq	10%	10,24 mq
<i>Piano primo:</i>				
Abitazione	SL pavimento	57,58 mq	100%	57,58 mq
Terrazzo e balconi	SL pavimento	34,14 mq	30%	7,50 mq
			10%	0,91 mq
<i>Piano secondo/sottotetto:</i>				
Sgombero:	SL pavimento	52,72 mq	50%	26,36 mq

TOTALE 303,38 mq

159,13 mq

Arrotondata 159 mq

Corpo B:

H. interna dei locali abitabili mt. 2,40 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 19,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 31,40

Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione a causa di danni dovuti alle infiltrazioni d'acqua piovana dal lastrico solare soprastante. Gli impianti appaiono coerenti con il periodo di costruzione del fabbricato, non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non risultano attivi gli allacciamenti ai servizi.

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

Plafoni (componente edilizia):	struttura a vista, non tinteggiati
Pareti (interne):	mattoni in cls a vista, non tinteggiati
Pavim. Interna	Materiale battuto di cemento Condizioni: mediocri
Portone:	tipologia e materiale: porta basculante in lamiera ad apertura manuale

	condizioni: buone
Impianti:	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno, frutti Bticino o equivalente condizioni: non è stato possibile verificare la funzionalità dato che non sono presenti allacciamenti attivi. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	assente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciate intonacate a civile e tinteggiate condizioni: mediocri
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>mediocre</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>mediocre</u>

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	Sup. reale lorda ca (SL)	Coeff.	Sup. comm. lorda ca
<i>Piano terra:</i>				
Box	SL pavimento	31,40 mq	60%	18,84 mq

TOTALE 31,40 mq

18,84 mq

Arrotondata 19 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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;
- Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate da dicembre 2020 a novembre 2025 con raggio di ricerca di 500 ml dall'immobile. Sono stati presi in esame i valori dichiarati per immobili simili all'interno del complesso condominiale.
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 13 novembre 2025 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:**Lotto 001 – Corpo A e B**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commer. lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo A: Abitazione in villino [A7]	159,00 mq	€ 1.075,00	€ 170.925,00
Corpo B: Box [C/6]	19,00 mq	€ 640,00	€ 12.160,00
TOTALE			€ 183.085,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.085,00
Valore corpo			€ 183.085,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.085,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.085,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. commerciale Lorda circa complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A + B	Abitazione con box	178,00 mq	€ 183.085,00	€ 183.085,00

La scrivente ritiene di riportare 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 (calcolato sul valore dell'abitazione):

- € 9.154,25

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:

- € 2.902,00





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

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 171.028,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato € 172.000,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

La scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 25 marzo 2026 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

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

Con osservanza

l'Esperto nominato
Arch. Paola Malnati



Firmato Da: PAOLA MALNATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a8e2f84bea7cae988c9e0e97942964f

Bisuschio, 24 febbraio 2026





Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- o Verbale di sopralluogo
- o Ispezione Agenzia delle Entrate in merito all'esistente di contratti di locazione ecc.

Allegato B

- o B1 - Ispezioni ipotecarie relative a vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura
- o B2 - Copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione; Atto pilota notaio Pinto del 17/12/2013 e nota di trascrizione; Nota di trascrizione per servitù fognatura.
- o B3 - risposta degli uffici giudiziari preposti a richiesta informazioni
- o B4 - Visure catastali, Visure delle note per variazione del catasto fabbricati, Note di trascrizione per trasferimenti dante causa.

Allegato C:

- o C1 - *ultima scheda catastale in atti al catasto fabbricati presentata il 21/03/2012*
- o C2 - *visura storica catasto fabbricati, estratto mappa visura storica del catasto terreni, elaborato planimetrico e elenco subalterni*
- o C3 - *visura presso il catasto energetico della regione Lombardia per APE scaduta*
- o C4 - *pratiche edilizie conservate estratte dall'ufficio tecnico di Mercallo*
- o C5 - *mail di richiesta all'amministratore e ricevuta, regolamento di condominio*

Allegato D

- o Documentazione fotografica

Allegato E

- o Invio perizia alle parti

