





## TRIBUNALE DI VARESE



### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



corrente in Vedano Olona (Va) Località Fontanelle,1 in persona del legale rappresentante   
, rappresentata e difesa,  
per mandato allegato all'atto di citazione, dall'Avv Marco Orrù (C.F.RROMRC69R11L682A) che dichiara di voler  
ricevere le comunicazioni a lui dirette all'indirizzo PEC marco.orrù@varese.pecavvocati.it ed elettivamente  
domiciliato presso lo Studio di questi in Varese, via Tonale n°31,



contro:



con sede in VEDANO OLONA (VA) - 21040 – LOCALITA' FONTANELLE 1, proprietaria dell'unità immobiliare  
facente parte del complesso industriale/artigianale censita al NCEU del Comune di Vedano Olona particella  
n.2017 sub.21.



N° Gen. Rep.

**87/2025**



Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott. Giacomo Puricelli**

Tribunale di Varese n°87\_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere Bettoni Monica ha provveduto ad inviare al  
Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il  
successivo inoltro all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data  
08.05.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio.  
La sottoscritta in data 09.05.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.



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



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

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

La sottoscritta dott. ssa. Saura Farano in data 09/05/2025 ha accettato l'incarico conferitole e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. [REDACTED] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 26/05/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario, previa richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'informatizzazione della planimetria in quanto mancante in banca dati.

Il Custode Giudiziario in data 09/05/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 13/06/2025 ore 15:00. Il giorno **13/06/2025** è stato possibile visionare il cespite internamente ed effettuare il rilievo fotografico, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG), della sottoscritta CTU, e del Sig. [REDACTED]

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

**a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;**

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

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Veduggio (VA)

❖

Sez. urb. - Fg. 04 Mapp. 2017 sub 21 - Cat D/1, - zona cens. -- classe -, consistenza - rendita € 597,30 – LOCALITA' FONTANELLE n. 1 Piano 2.

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali per uso, legge e/o destinazione ai sensi del Codice Civile, riferiti principalmente al piazzale di manovra, alla strada di accesso e ai posti auto, come indicato negli atti di costituzione di diritti reali a titolo gratuito indicati al punto d successivo.

Si rileva inoltre che l'unità è sita al p.1, e **non al p.2** come erroneamente indicato in visura catastale (**allegato n.01**).

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

Catasto Fabbricati del Comune di Vedano Olona (VA)

❖

Sez. urb. - Fg. 04 Mapp. 2017 sub 21 - Cat D/1, - zona cens. -- classe -, consistenza - rendita € 597,30 – LOCALITA' FONTANELLE n. 1 Piano 2.

Si rileva inoltre che l'unità è sita al p.1, e non al p.2 come erroneamente indicato in visura catastale (allegato n.01).

**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 02/07/2025 (allegato n.02), non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

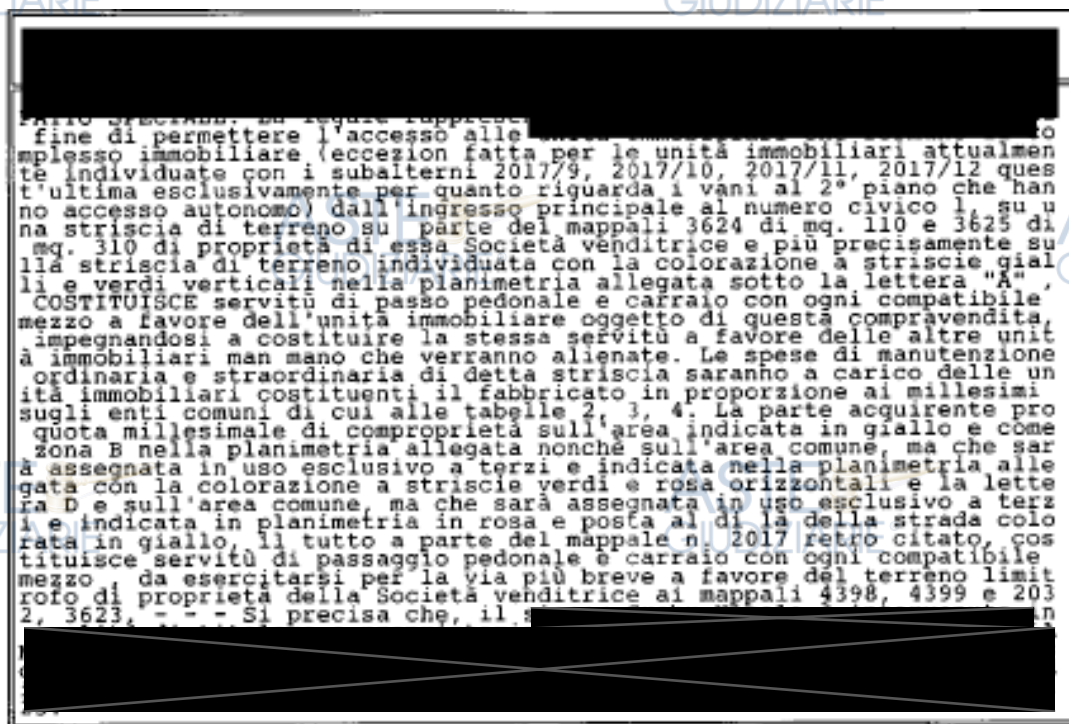
Risultano altresì delle servitù come riportate dai seguenti atti:

-trascrizione del 02/08/1995 - Registro Particolare 7833 Registro Generale 11106 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 125940 del 28/07/1995:

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),  
OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

**PATTO SPECIALE:** La legale rappresentante della Società venditrice, al fine di permettere l'accesso alle unità immobiliari che formano il complesso immobiliare (eccezion fatta per le unità immobiliari attualmente individuate con i subalterni 2017/9, 2017/10, 2017/11, 2017/12 quest'ultima esclusivamente per quanto riguarda i vani al 2° piano che hanno accesso autonomo) dall'ingresso principale al numero civico 1, su una striscia di terreno su parte dei mappali 3624 di mq. 110 e 3625 di mq. 310 di proprietà di essa Società venditrice e più precisamente sulla striscia di terreno individuata con la colorazione a striscie gialle e verdi verticali nella planimetria allegata sotto la lettera "A" COSTITUISCE servitù di passo pedonale e carraio con ogni compatibile mezzo a favore dell'unità immobiliare oggetto di questa compravendita, impegnandosi a costituire la stessa servitù a favore delle altre unità immobiliari man mano che verranno alienate. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta striscia saranno a carico delle unità immobiliari costituenti il fabbricato in proporzione ai millesimi su gli enti comuni di cui alle tabelle 2, 3, 4. La parte acquirente pro quota millesimale di comproprietà sull'area indicata in giallo e come zona B nella planimetria allegata nonchè sull'area comune, ma che sarà assegnata in uso esclusivo a terzi e indicata nella planimetria allegata con la colorazione a striscie verdi e rosse orizzontali e la lettera D e sull'area comune, ma che sarà assegnata in uso esclusivo a terzi e indicata in planimetria in rosa e posta al di là della strada colorata in giallo, il tutto, a parte del mappale n. 2017 retro citato, costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni compatibile mezzo, da esercitarsi per la via più breve a favore del terreno limitrofo di proprietà della Società venditrice ai mappali 4398, 4399, 2032 e 3623.

-trascrizione del 31/01/1996 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 1690 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 126862 del 16/01/1996:



-trascrizione del 14/12/1999 - Registro Particolare 12200 Registro Generale 19869 Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 135994 del 19/11/1999:

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA SOCIETÀ VENDITRICE HA COSTITUITO A CARICO DELLE PORZIONI DI AREA CONTRADDISTINTE CON I MAPPALI 2017 SUB. 9 E 2017 SUB. 12 SERVITÙ PERPETUA DI PASSAGGIO, SIA PEDONALE CHE CARRAIO, COMPATIBILE CON OGNI E QUALSIASI MEZZO, E A VANTAGGIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI ALLE PILE 2017 SUB. 509, 2017 SUB. 8 E 2017 SUB. 510 ACQUISTATE DALLA SOCIETÀ

... CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA, PRECISANDOSI CHE DETTA ... ITATA SOLTANTO SULLE PORZIONI DI AREA IDENTIFICATE CON LA LETTERA "O" ED "L", NELLA PLANIMETRIA CHE SI ALLEGA CON LA LETTERA "E", E CON L'ULTE ... ONE CHE SULLA PORZIONE DI MQ. 30, INDICATA INDICATA CON LA LETTERA "L" NELLA SUDETTA PLANIMETRIA POTRÀ ESSERE ESERCITATA LA SOSTA DI VEICOLI. LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA PORZIONE DI AREA INDICATA CON LA LETTERA "L" SPETTA ESCLUSIVAMENTE ALLA PARTE ACQUIRENTE, MENTRE QUELLA DELLA PORZIONE DI AREA INDICATA CON LA LETTERA "O" SPETTA AD ESSA PARTE ACQUIRENTE IN RAGIONE DEL 75 %. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA A NON CONCEDERE A TERZI SERVITÙ DI PASSAGGIO E DI SOSTA VEICOLI SULLA PORZIONE DI AREA INDICATA CON LA LETTERA "L".

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  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.01) e dalla certificazione notarile con ultima modifica societaria identificata dall'Atto di modifica denominazione sociale del 11/10/2005 rogito del Notaio Dott. Carlo Gianì n.rep.66492, così come riscontrato nella visura della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Varese (allegato n.03), i beni pignorati risultano essere intestati a

**Diritto di Proprietà per 1/1.**

Risulta naturalmente anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali per uso, legge e/o destinazione ai sensi del Codice Civile, riferiti principalmente al piazzale di manovra, alla strada di accesso e ai posti auto, come indicato negli atti di costituzione di diritti reali a titolo gratuito indicati al punto d.

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

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

Il Certificato Sostitutivo Notarile redatto dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutata, [REDACTED] proprietà per l'intero, in forza di:

- **Conferimento in società** trascritto nell'anno **1942** al numero generale 940 particolare 833 (ispezione cartacea attraverso volumi repertori) riguardante l'originario terreno sito in Vedano Olona e censito all'epoca al fg.09, particella 2017 (partita 1000294), (**allegato n.04**).

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 07/07/2025 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Contratti di Affitto è risultato che non esiste nessun Contratto di Locazione (**allegato n.05**).

Si segnalano le seguenti **variazioni catastali**:

- VARIAZIONE del **05/12/1997** in atti dal 05/12/1997 DIVISIONE FUSIONE (n. G02698.1/1997);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **07/11/1995** Pratica n. 611 in atti dal 02/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26797.1/1995);
- VARIAZIONE del **10/03/2003** Pratica n. 124736 in atti dal 10/03/2003 RETT.CLS (ISTANZA N.79070/03) (n. 3295.1/2003) Notifica in corso con protocollo n. 124744 del 10/03/2003.

Si segnala che vi sono state **variazioni societarie** (da registro ditte e REA) per la società ora denominata [REDACTED] così come da visura della C.C.I.A.A. di Varese in allegato (**allegato n.03**), qui di seguito indicate:

- in data 07/07/1993: assunzione della carica socio accomandatario d'opera per [REDACTED] a seguito cessione quota a [REDACTED] (già soci accomandanti);
- in data 07/02/1994: precisazioni in merito all'atto del 07/07/1993;
- in data 03/09/1995: modifica dati anagrafici a fronte recupero automatico del Ministero della Finanze;
- in data 05/01/1996: variazione durata societaria;
- in data 11/10/2005: cessazione unità locale, variazione denominazione (da [REDACTED] [REDACTED] trasferimento sede legale, variazione durata societaria, variazione ammontare delle quote, modifica ei poteri degli organi amministrativi, atto del 11/10/2005 Notaio Dott. Carlo Giani n.rep. 66492/10092;
- in data 26/10/2007: modifica partita iva a fronte recupero automatico dell'Agenzia delle Entrate;

- in data 02/09/2025: riclassificazione codice Ateco.

Si segnala la trasformazione di società trascritta in data **04/08/1971** ai numeri 7484/6532 con la quale la società [REDACTED] correrà sotto la ragione sociale di [REDACTED] così come riportato dalla visura della CCIAA di Varese (**allegato n.06**).

I manufatti subastati insistono sulla seguente particella di terreno:

- **mapp.2017 sub.21** insiste sul terreno fg.9 mapp.2017 (**allegato n.01**).

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

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile si rileva nel corso del ventennio **nessun trasferimento** avvenuto per causa morte.

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

**a. la regolarità edilizia e urbanistica;**

La sottoscritta C.T.U. in data 07.07.2025 ha presentato tramite posta elettronica, la richiesta per l'accesso agli atti al Comune di Vedano Olona, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data tramite portale dedicato al Comune di Vedano Olona la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 15.07.2025 e in data 30.07.2025 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie e ottenuto il relativo CDU in data 24.07.2025 via pec, le sole presenti agli atti:

- **domanda e nulla osta n.159 del 31.07.1933** per ampliamento e rialzo capannoni di proprietà;

- **domanda e nulla osta n.166 del 18.11.1933** per costruzione di capannone;

- **denuncia per opere edili del 17.07.1952** per ampliamento edificio industriale ad uso conciaria già esistente;

- **rilascio abitabilità in data 27.04.1955;**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria prof. 6941/86-12530/96-13107/96 del 14.12.1996** in seguito alla domanda di Condono Edilizio del 29.09.1986 e integrazione del 19.10.1996 prof.12530 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza di unità immobiliare al

piano secondo in porzione di edificio in Localita' Fontanelle n.1;

- **Concessione Edilizia** del 23.09.1991 **n.36/91** per lavori di adeguamento interno;

- **rilascio agibilità in data 18.06.1992;**

- **Istanza per demolizione** parziale del **13.05.1994;**

- **Istanza di frazionamento** del **15.01.1996** con parere negativo;

- **richiesta di Concessione Edilizia** per ampliamento di laboratorio esistente presentata in data **07.07.1997;**

- **CILA del 15.05.2000 n. prot.1139** per opere di manutenzione straordinaria, rimozione e smaltimento amianto e posa nuova copertura.

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, alla luce delle recenti modifiche introdotte dal **Decreto Legge n. 69 del 2024 (c.d. "Salva Casa")**, che ha modificato in modo significativo il **D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**, in particolare riguardo alla definizione dello **Stato Legittimo** e alla gestione delle tolleranze costruttive ed esecutive, è possibile asserire **la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile**. Ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 (come modificato dal D.L. 69/2024), **lo Stato Legittimo è validamente dimostrato** dalla combinazione del titolo originario dell'anno 1933, dalla conformità della Scheda Catastale dell'anno 1995 allo stato di fatto e dagli elaborati della CILA anno 2020, che descrivono in modo univoco l'attuale consistenza.

**b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;**

La dichiarazione di agibilità **è presente** nei fascicoli visionati; si rimanda al punto 7 della presente.

**c. i costi delle eventuali sanatorie;**

Nessuna

**d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (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 Vedano Olona, ovvero il PGT vigente approvato con deliberazione C.C. n. 38 del 28/11/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 24/04/2013 e la variante del Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione del C.C. n. 16 del 01/04/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 del 26/06/2019, tenuto conto della proroga del documento di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 26.03.2024, l'area del mappale **2017** è compresa **(allegato n.07):**

- **per la minor parte** in fascia di inedificabilità assoluta estesa a 10 mt degli argini R.D. 523/1904 (art. 45);

- **per la maggior parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona ricade in ARU11 - Ambiti di Rigenerazione Urbana in previsione;

- **per la minor parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona ricade in "Aree agricole", con possibilità edificatorie nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo III della L.R. 12/3/2005 n. 12 e con possibilità di intervento solo su edifici eventualmente esistenti;

- **per una piccola parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona ricade in zona Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine (art. 36 N.T.A.).

**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.:**

Si precisa che l'area del sopracitato mappale n. **2017**, ricade - **per la maggior parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona in corridoio di salvaguardia delle infrastrutture di interesse regionale (DGR n° VIII/8579 del 03/12/2008), comprendente fascia di rispetto di 30 mt per lato, incrementata del 40% e **per una piccola parte** in fascia fluviale "B" del P.A.I. e **per la maggior parte** in fascia fluviale "C" del P.A.I. così come indicato nel CDU allegato (allegato n.07).

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

**a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;**

In data **13/06/2025** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ed è stato possibile visionare il cespite internamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato da GIVG) e del Sig. [REDACTED]. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico interno ed esterno.

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

Durante il sopralluogo del 13/06/2025 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.08).

**c. accertare lo stato di conservazione;**

L'opificio fa parte di un complesso industriale disposto su tre livelli fuori terra e costituita da sette unità accatastate in D/1 (opifici), un box (C/6), un magazzino (C/2), e un'area urbana scoperta. L'unità oggetto di valutazione è disposta su un unico livello al piano primo, con accesso da vano scala di un'altra unità raggiungibile passando attraverso altre unità; non sono stati identificati sulle mappe catastali esistenti enti comuni né servitù indicate in atti di cui al punto B.d della presente che permettano di accedere a tale unità in modo autonomo. Internamente l'unità si presenta in **sufficienti** condizioni, occorrono interventi straordinari di manutenzione soprattutto per i controsoffitti e la verifica degli impianti tecnologici e il ripristino dei serramenti, piuttosto ammalorati. Esternamente l'unità è in **discrete** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate con copertura a tetto rifatta a nuovo nel 2020 (con smaltimento di vecchia copertura in eternit).

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 la scheda catastale è emerso quanto segue:

-la combinazione del titolo originario dell'anno 1933, la conformità della Scheda Catastale dell'anno 1995 allo stato di fatto e gli elaborati della CILA anno 2020, ultimi agli atti, descrivono in modo univoco l'attuale consistenza.

In conclusione la scheda catastale dell'opificio **risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune (**allegato n.09**).

**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 all'Agenzia delle Entrate di Varese del 07/07/2025 per verificare eventuali presenze di contratti di affitto è emerso che dai loro archivi che **non esistono contratti registrati** (**allegato n.05**).

**f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/6 dei crediti azionati in precetto dal creditore 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 13/06/2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. [REDACTED] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura al Sig. [REDACTED].

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

**a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**

Non risulta un'amministrazione condominiale

**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);**

Nulla

**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 07/07/2025 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.05**).

**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 02/07/2025 (**allegato n.02**) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- "TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 - Registro Particolare 5245 Registro Generale 7061 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1241 del 04/04/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**".

In seguito alla richiesta della sottoscritta CTU alla Cancelleria Civile in data 07.07.2025 per verificare la pendenza di cause civili in corso, è risultato che non risultano procedimenti pendenti.

**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):**

Nulla.

**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**  
**N.01 Laboratorio/opificio sito in Vedano Olona (VA)**  
**Località Fontanelle n.1 – p.1**

**INDICE SINTETICO**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Categoria:** Opificio [D1]

**Dati Catastali:** foglio 04, particella 2017, sub 21, piano 2, r.cat.€597,30

**2. Possesso**

**Bene:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Possesso:** Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040**Lotto:** unico**Corpo:** unico**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040**Lotto:** unico**Corpo:** unico**Continuità delle trascrizioni:** si**Beni in Varese (VA)****Lotto unico**

Località Fontanelle n.1- Vedano Olona (VA) - 21040

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 industriale (laboratorio/opificio) posta al piano primo in un esteso complesso artigianale/industriale in Vedano Olona, Località Fontanelle n.1, zona periferica di Vedano Olona.

Si è predisposto un Lotto Unico, costituito da un unico locale, così come rappresentato dall'attuale scheda catastale.

**Identificativo corpo: unico.****Opificio [D/1] sita in Via Fontanelle n.1 – Vedano Olona (VA)**

Il laboratorio/opificio oggetto di valutazione è disposto su un unico livello al piano primo (**allegato n.11**), con accesso da vano scala di un'altra unità (mapp.2017 sub.503) raggiungibile passando attraverso altre unità; non sono stati identificati sulle mappe catastali esistenti enti comuni che permettano di raggiungere tale unità senza attraversarne altre, in maniera indipendente. Internamente l'unità si presenta in **sufficienti** condizioni, occorrono interventi straordinari di manutenzione soprattutto per i controsoffitti e la verifica degli impianti tecnologici e il ripristino dei serramenti, piuttosto ammalorati. Esternamente l'unità è in **discrete** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate con copertura a tetto rifatta a nuovo nell'anno 2020.

**Quota e tipologia del diritto:**

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

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



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

Diritto di: Proprietà per 1/1.

**Descrizione:**

Comune di Veduggio (VA) sez.urb. VA  
Laboratorio: Fg. 04, Mapp. 2017 sub.21 - Cat D/1- rendita € 592,30 – Località Fontanelle n.1, piano: 2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/1995 Pratica n. 611 in atti dal 02/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26797.1/1995);
- VARIAZIONE del 05/12/1997 in atti dal 05/12/1997 DIVISIONE FUSIONE (n. G02698.1/1997);
- VARIAZIONE del 10/03/2003 Pratica n. 124736 in atti dal 10/03/2003 RETT.CLS (ISTANZA N.79070/03) (n. 3295.1/2003).

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

affaccio su un'altra unità; affaccio su un'altra unità; mapp.2017 sub.503; affaccio su cortile.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (13.06.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07.11.1995, per la quale la sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate l'informatizzazione della planimetria in quanto mancante in banca dati (**allegato n.10**); nei locali l'altezza è di mt. 3,75 come riportato (**allegato n.11**).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica della città, località Fontanelle è posta nelle immediatezze della Tangenziale Est di Varese e della autostrada A60 di collegamento con la Pedemontana; zona prevalentemente caratterizzata da un'edilizia di tipo artigianale/industriale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 10 km dal Confine di Stato e a circa 8 km dal capoluogo Varese. Nelle vicinanze vi è un ristorante, ed è circondato nelle prossimità completamente dalla vegetazione.

**Area urbanistica:**

La zona per la maggior parte ricade in zona ARU11 - Ambiti di Rigenerazione Urbana in previsione, in fascia di rispetto di 30 mt per lato, incrementata del 40% e in fascia fluviale "C" del P.A.I.

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

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie ovvero principalmente la Tangenziale di Varese e linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

**Servizi offerti dalla zona:**

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, prevalenza di edifici industriali/artigianali.

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

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13.06.2025, 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 Sig. Thomas Marocco (incaricato da GIVG) con il Sig. [REDACTED], socio della Società [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.08); ha presenziato parzialmente la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], legale rappresentante di suddetta società, che ha lasciato alla sottoscritta CTU alcune copie di planimetrie generali atte ad identificare l'intero compendio immobiliare di cui fa parte l'unità sottoposta ad esecuzione, per completezza si allegano agli atti (allegato n.12).

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 07/07/2025, è emerso che dai loro archivi **non esistono contratti di affitto attivi o similari** relativi all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.05)

(all. 13: Verbale di sopralluogo; all.05, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 02.07.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

**Non presenti**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 04.04.2025 rep. 1241 **trascritto a Varese il 14.04.2025 ai nn. 5245/7061** promosso da [REDACTED] (richiedente ITSCCG per [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma di euro 18.818,58 oltre spese legali ed occorrenze tutte come riportato al quadro D della nota (Allegato n.14).

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

(all. 14 e 02: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Lotto UNICO****Spese scadute:**

Non è presente una gestione condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente è risultato non dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto privo di impianto di riscaldamento.

**Avvertenze ulteriori:****5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore, se presente, 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 dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 02.07.2025 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 alla esecutata la Società [REDACTED] (modifica societaria con atto del 11.10.2005– allegati n.03), all'epoca dell'atto denominata [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con variazione di denominazione atto Notaio Dott. Carlo Gianì n.rep.66492/10092, oltre a trasferimento sede societaria, durata società, ammontare variazione delle quote .

(all. 03 e all.06: copia atto trasferimento sede e modifica patti sociali reperita dalla scrivente presso CCIAA)

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Alla Società [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta originariamente con conferimento in società trascritto nell'anno 1942 al numero generale 940 particolare 833 (ispezione cartacea) riguardante l'originario terreno sito in Vedano Olona censito all'epoca al fg.09 particella 2017 (partita 1000294) (allegato n.04).

✓ 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 Vedano Olona in data 07.07.2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 30.07.2025 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie, riguardanti l'intero complesso, le sole presenti agli atti:

- **domanda e nulla osta n.159 del 31.07.1933** per ampliamento e rialzo capannoni di proprietà;
- **domanda e nulla osta n.166 del 18.11.1933** per costruzione di capannone;
- **denuncia per opere edili del 17.07.1952** per ampliamento edificio industriale ad uso conciarina già esistente;
- **rilascio abitabilità in data 27.04.1955;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria prof. 6941/86-12530/96-13107/96 del**

**14.12.1996** in seguito alla domanda di Condono Edilizio del 29.09.1986 e integrazione del 19.10.1996 prot.12530 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza di unità immobiliare al piano secondo in porzione di edificio in Località Fontanelle n.1;

- **Concessione Edilizia** del 23.09.1991 **n.36/91** per lavori di adeguamento interno;
- **rilascio agibilità in data 18.06.1992;**
- **Istanza per demolizione** parziale del **13.05.1994;**
- **Istanza di frazionamento** del **15.01.1996** con parere negativo;
- **richiesta di Concessione Edilizia** per ampliamento di laboratorio esistente presentata in data **07.07.1997;**
- **CILA del 15.05.2000 n. prot.1139** per opere di manutenzione straordinaria, rimozione e smaltimento amianto e posa nuova copertura.

(allegato n.15: istanza accesso atti edilizi)

#### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

##### Identificativo corpo: unico

Alla data del sopralluogo (13.06.2025) 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 07.11.1995; nei locali principali l'altezza è di mt. 3,75 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il P.G.T. del Comune di Vedano Olona, ovvero il PGT vigente approvato con deliberazione C.C. n. 38 del 28/11/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 24/04/2013 e la variante del Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione del C.C. n. 16 del 01/04/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 del 26/06/2019, tenuto conto della proroga del documento di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 26.03.2024, l'area del mappale **2017** è compresa (allegato n.07):

- **per la minor parte** in fascia di inedificabilità assoluta estesa a 10 mt degli argini R.D. 523/1904 (art. 45);
- **per la maggior parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona ricade in ARU11 - Ambiti di Rigenerazione Urbana in previsione;
- **per la minor parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona ricade in "Aree agricole", con possibilità edificatorie nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo III della L.R. 12/3/2005 n. 12 e con possibilità di intervento solo su edifici eventualmente esistenti;
- **per una piccola parte** del Territorio Amministrativo e Censuario di Vedano Olona ricade in zona Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine (art. 36 N.T.A.).

Risulta inoltre che l'area del sopracitato mappale n. **2017**, ricade - **per la maggior parte** in corridoio di salvaguardia delle infrastrutture di interesse

regionale (DGR n° VIII/8579 del 03/12/2008), comprendente fascia di rispetto di 30 mt per lato, incrementata del 40% e **per una piccola parte** in fascia fluviale "B" del P.A.I. e **per la maggior parte** in fascia fluviale "C" del P.A.I.

### Descrizione: di cui al punto UNICO

L'unità in oggetto è parte di un complesso industriale/artiginale piuttosto esteso, tipologia opificio, risalente originariamente agli anni '30, e successivi ampliamenti.

Zona periferica della città, il complesso è posto nelle immediatezze della Tangenziale Est di Varese e della autostrada A60 di collegamento con la Pedemontana; zona prevalentemente caratterizzata da un'edilizia di tipo artigianale/industriale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 10 km dal Confine di Stato e a circa 8 km dal capoluogo Varese.

Il fabbricato artigianale/industriale, con giacitura poligonale, con accesso da Località Fontanelle, su strada sterrata, è dotato di un cortile ad uso posti auto distribuiti fra le varie proprietà (**allegato n.12** – fornito dalla proprietà), nessun servizio di portineria e si compone in totale di tre piani fuori terra.

L'unità in oggetto, di tipo artigianale con materiali e finiture di sufficiente qualità, è posta **al piano 1°** con affaccio sul cortile comune e sul cortile interno.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un unico ambiente completamente finestrato, privo di tavolati interni; per raggiungere l'unità mapp. 2017 sub.21 bisogna attraversare il mapp.2017 sub.503 sempre di proprietà della esecutata. **Ad oggi non risultano identificati passaggi comuni, necessari per accedere in maniera indipendente all'unità, né servitù di passaggio presenti agli atti. Si stimano in euro 2.000,00 i costi tecnici per provvedere alla presentazione di un elaborato planimetrico all'Ufficio Territoriale per la determinazione del passaggio comune per raggiungere il sub.21 (senza opere edili), oltre ai diritti di euro 70,00 per ogni unità realizzata; qualora si decidesse di determinare tale passaggio con la realizzazione di opere edili, andranno considerate anche le spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Veduggio Olona, che si stimano in euro 1.500,00. Queste variazioni sarebbero realizzabili prima della vendita senza ricorrere al Notaio, perché entrambe le unità sub.21 e sub.503 sono di proprietà della [REDACTED] altrimenti da considerare anche le spese notarili per la rideterminazione delle proprietà ed enti comuni, che si stimano in euro 2'000,00.**

Senza tali modifiche atte ad identificare un accesso indipendente al sub.21, il solo interessato alla sua acquisizione, così come si presenta nello stato di fatto, potrebbe essere il proprietario del mappale sottostante, ovvero il mappale 2017 sub.19.

In questo caso ne fruirebbe potendo, previa presentazione di pratica edilizia, realizzare una scala interna di collegamento tra le due unità così già come si era prospettato nell'anno 2013 (**allegato n.12**).

H. interna mt. 3,75 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 137,00 circa.

Superficie lorda reale complessiva di circa mq 137,00

### Caratteristiche descrittive corpo UNICO:

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 ma vetuste ed ammalorate.

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):	Cartongesso (piuttosto ammalorati), presenza di vecchi supporti metallici
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	nessuno
Ubicazione:	-
Condizione:	-
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo con tagli di ancoraggio visibili <b>condizioni: discrete</b>
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in metallo con vetro semplice (vetusti) <b>condizioni: sufficienti</b> protezione: nessuna <b>condizioni: -</b>
Infissi interni:	tipologia: non presenti <b>condizioni: -</b>
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in ferro (si riferisce al portone del p.t. sub.503) <b>condizioni: sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista <b>condizioni: a semplice vista non "a norma", si consiglia verifica.</b> Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: non rilevato alimentazione: -
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: non rilevata Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: non rilevato.  
**condizioni:** -  
 Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Assente  
 TV: Assente  
 Citofono (impianto): Assente

Rivestimento facciata  
 fabbricato su strada Facciate intonacata e tinteggiata  
 (componente edilizia): **condizioni: discrete**

Atrio e parti comuni piazzale posti auto sterrato e ghiaia, copertura a tetto di  
 (componente edilizia): recente posa (anno 2020) realizzata con pannelli di acciaio  
 zincato grecato e preverniciato colore grigio chiaro su  
 struttura portante in legno.  
**condizioni: discrete**

Portone di ingresso: tipologia: porta in metallo a vetrate.  
**condizioni: discrete**

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione  
interna del bene: sufficiente

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: sufficiente

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Opificio	Sup. lorda di pavimento	137,00	100%	137,00

**TOTALE**

**137,00**

**137,00**

**Arrotondata 137,00**

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della

tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio, ovvero immobili industriali/artigianali sull'asse Varese-Tradate, **stato usato €/mq. min.250 e max 450;**
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024, ovvero **zona D1, periferica**, microzona 1, tipologia capannoni industriali, stato conservativo normale, **valore di mercato €/mq min.400 max 600**, valori locazione €/mq x mese min. 1,7 max. 2,7;

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 vendale attuale a corpo e non a misura.

### Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Opificio [D1]	137,00	€ 420,00	€ 57.540,00
<b>TOTALE</b>	<b>137,00</b>	<b>€ 420,00</b>	<b>€ 57.540,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.540,00
Valore corpo	€ 57.540,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.540,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.540,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota arr.
UNICO	Opificio	137,00	€ 57.540,00	<b>€ 57.540,00</b>
<b>Arrofondato a Totale € 57.500,00</b>				

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

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

- € 2.875,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 5.500,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00

- nulla

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 insoluite 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:

€ 49.125,00

**Arrot. € 49.000,00**

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

==

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

**€ 49.000,00**

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

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutato e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da **opificio**.

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

Si veda **allegato n.08** – 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 17/10/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 10/12/2025.

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

Copia del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutato tramite posta elettronica certificata e al Procedente via posta elettronica certificata (allegato n.16).

**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.17)

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

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode Sig. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.18).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.19).

**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	Visura catastale
allegato n.2	Elenco note di trascrizione
allegato n.3	Fascicolo storico CCIAA
allegato n.4	Ispezione cartacea
allegato n.5	Verifica AE contratti locazione
allegato n.6	Visura CCIAA
allegato n.7	CDU
allegato n.8	Documentazione fotografica

allegato n.9	Tavola grafica pratica anno 2020
allegato n.10	Istanza AE acquisizione planimetria
allegato n.11	Scheda catastale
allegato n.12	Planimetrie generali e varie
allegato n.13	Verbale accesso
allegato n.14	Visura pignoramento conservatoria
allegato n.15	Accesso atti Comune di Vedano Olona
allegato n.16	Ricevuta trasmissione alle parti
allegato n.17	Copia perizia G.U. 47/2008
allegato n.18	Scheda controlli
allegato n.19	Elenco riassuntivo 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 10.12.2025 ore 10,50. Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Cocquio Trevisago, 17.10.2025

In fede  
Il CTU  
geom. Saura Farano

