Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCO BPM S.p.A.
contro:

N° Gen. Rep.
200/2025
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa Pintauro Jessica

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione con cantina e box in Ispra (VA)
via dei Salici n°42/B – CAP 21027

Esperto alla stima: Geometra Selvi Dario
Email: dario.selvi@studiotecnicoselvi.it
Pec: dario.selvi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via dei Salici snc (corretto civico n°42/B) – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]
   Dati Catastali: foglio IS/9, particella 7552, sub 5
   Corpo: B
   Categoria: Box [C/6]
   Dati Catastali: foglio IS/9, particella 7552, sub 39

2. **Possesso**
   Bene: via dei Salici n°42/B – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo occupato
   Corpo: B
   Possesso: Al momento del sopralluogo occupato
   (All. A: verbale di sopralluogo)

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: via dei Salici n°42/B – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si
   Corpo: B
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via dei Salici n°42/B – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: BANCO BPM S.p.A. con sede in piazza Filippo Meda n°4, 20121 Milano, codice fiscale n°09722490969
   Creditori Iscritti: Nessuno
   Corpo: B
   Creditore Procedente: BANCO BPM S.p.A. con sede in piazza Filippo Meda n°4, 20121 Milano, codice fiscale n°09722490969
   Creditori Iscritti: Nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: via dei Salici n°42/B – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: Nessuno
   Corpo: B
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

6. **Misure Penali**
   Beni: via dei Salici n°42/B – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
   Corpo: B
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via dei Salici n°42/B – Ispra (VA) – 21027
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si
   Corpo: B
   Continuità delle trascrizioni: si

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene in Ispra (VA) – CAP 21027
Lotto 001
via dei Salici n°42/B

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 di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terreno, una cantina ed un box posti al piano primo sottostrada, in fabbricato condominiale a destinazione residenziale in comune di Ispra (VA).

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in via dei Salici n°42/B - Ispra (VA) - 21027

Unità immobiliare posta al piano terreno composta da ingresso/soggiorno pranzo e zona cottura in unica soluzione, disimpegno, due camere, un bagno e n°2 giardini completamente recintati; completa la consistenza una cantina al piano primo sottostrada.

Quota e tipologia del diritto:

(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **BANCO BPM S.p.A.** con sede in piazza Filippo Meda n°4, 20121 Milano codice fiscale n°09722490969
(All. C e C1: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Descrizione:
Comune di Ispra
Abitazione di tipo civile: Sez. Urbana IS, Fg. 9, Mapp. 7552, Sub. 5 - Cat A/2, - classe 6, consistenza 4,0 vani – sup. catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq - rendita € 433,82 – via dei Salici snc (corretto civico n° 42/B) piano T – S1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Dati derivanti da:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2014 Pratica n. VA0185841 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80576.1/2014)
- COSTITUZIONE del 20/10/2014 Pratica n. VA0161720 in atti dal 20/10/2014 COSTITUZIONE (n. 1931.1/2014)

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario come da elaborato planimetrico:
mappale 1117; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare; passaggio e scala comune; altra unità immobiliare.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (17/03/2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/10/1914 protocollo VA0161720.

(All. B: documentazione catastale)

Identificativo corpo: B

Box [C/6] sito in via dei Salici 42/B – Ispra (VA) - 21027

Unità immobiliare posta al piano primo sottostrada.

Quota e tipologia del diritto:

(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **BANCO BPM S.p.A.** con sede in piazza Filippo Meda n°4, 20121 Milano codice fiscale n°09722490969
(All. C e C1: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Descrizione:
Comune di Ispra
Box: Sez. Urbana IS, Fg. 9, Mapp. 7552, Sub. 39 - Cat C/6, - classe 5, consistenza 21 mq – sup. catastale totale 24 mq - rendita € 62,90 – via dei Salici snc (corretto civico n. 42/B) piano: S1.

Dati derivanti da:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2014 Pratica n. VA0185875 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80610.1/2014)
- COSTITUZIONE del 20/10/2014 Pratica n. VA0161720 in atti dal 20/10/2014 COSTITUZIONE (n. 1931.1/2014)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario come da elaborato planimetrico:
corsello comune; altra unità immobiliare; terrapieno; altra unità immobiliare
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16/03/2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/10/1914 protocollo VA0161720.

(All. B: documentazione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Zona periferica del paese di Ispra (VA), il condominio, denominato "Residenza dei Salici" è posto in fronte alla via dei Salici; zona residenziale urbana di buona appetibilità, dista circa 2 Km dal lungolago e dal porto denominato "dei Galli" e circa 500 metri dalla stazione ferroviaria che collega Ispra con Milano, Gallarate e Luino.

Area urbanistica:
a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:
Diverse fermate di autobus sono distribuite sul territorio per collegare il centro con le frazioni ed i comuni limitrofi.

Servizi offerti dalla zona:
Buona la presenza sul territorio di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001
Identificativo corpo: A e B

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 16 marzo 2026 ad ore 09.15 alla presenza del Custode e lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A e B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 20/04/2026, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

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:

assegnazione casa coniugale a favore della signora [redacted] **trascritta a Varese in data 03/12/2021 ai nn. 25182/17852**.

(All. C2: Nota di trascrizione assegnazione casa coniugale.)

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 Fondiario **Iscritta a Varese in data 26/07/2012 ai nn. 12899/1925,** atto del 25/07/2012 rep. 210985/25602 a rogito Notaio Somma Enrico in Angera (VA), a favore di "Banca Popolare di Milano-soc. Coop. A R.l." con sede a Milano c.f. 00715120150 a carico di "2007 S.r.l. con sede in Ternate (VA) c.f. 03007100120 gravante sulla piena proprietà della particella 6875 e 6877 terreni su cui si è edificata la palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima.
  Importo capitale € 2.060.000,00
  Importo complessivo € 4.120.000,00
  A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
  In data 14 gennaio 2015 ai nn. 345/87 di frazionamento di quota, frazione € 260.000,00 (€ 130.000,00)
  Sezione Urbana IS foglio 9 particella 7552 subalterno 5 (appartamento di cui alla seguente relazione di stima);
  Sezione Urbana IS foglio 9 particella 7552 subalterno 39 (box di cui alla seguente relazione di stima).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Verbale di Pignoramento Immobiliare atto U.n.e.p. del Tribunale di Varese del 22/04/2025 rep. 1025 **trascritto a Varese il 30/05/2025 ai nn. 10303/7592** promosso da "Banco B.P.M. S.p.a." con sede in Milano c.f. 09722490969 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima, a carico degli esecutati.

(All. C1: Nota di trascrizione pignoramento)

- **Pignoramento:** - Verbale di Pignoramento Immobiliare atto Uff. Giud. del Tribunale di Varese del 06/10/2025 rep. 3164 **trascritto a Varese il 11/11/2025 ai nn. 31938/16124** promosso da "Banco B.P.M. S.p.a." con sede in Milano c.f. 09722490969 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

carico degli esecutati.
(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)

Altre trascrizioni:
Nessuna
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001
Identificativo corpo: A e B
Spese scadute:

Lo scrivente, in data 16 marzo 2026, ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Residence dei Salici" l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 16.03.2026, come segue:
1) le spese medie come da rendiconti anno 2022, 2023 e 2024 sono state:
€ 1.700,00 al netto di spese personali.

2) insoluto anno solare 2024 a consuntivo € 1.555,12
Insoluto anno solare 2025 a preventivo € 2.352,35
Insoluto anno solare 2026 a preventivo € 520,38 (rata scaduta il 28/02/2026 emessa anticipatamente da delibera anche se l'assemblea non è stata ancora convocata
(All. D: documentazione da amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area comune pavimentata
Attestazione Prestazione Energetica:
L'appartamento oggetto della presente risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale effettuato in data 23 marzo 2026 (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).
Il box non necessita 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

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:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 20.04.2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per quota di ½ in regime di separazione legale dei beni ciascuno è pervenuta agli esecutati con atto di compravendita a rogito Notaio Somma Enrico di Angera (VA) in data 21/01/2015 rep. 213837/27368, dalla società 2007 S.r.l. con sede a Ternate (VA) codice fiscale 03007100120, **trascritto a Varese in data 28/01/2015 ai nn. 996/702.**

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

- la piena proprietà del terreno (foglio 9 particella 6875) su cui oggi insiste l'edificio in cui ricade il bene in oggetto, è pervenuta con atto di compravendita in data 22/10/2007, a rogito Notaio Brighina Adolfo di Varese rep. 36892/16732, **trascritto a Varese il 25/10/2007 ai nn. 26136/15062** dalla

- la piena proprietà del terreno (foglio 9 particella 1166) su cui oggi insiste l'edificio in cui ricade il bene in oggetto, è pervenuta con atto di fusione di società per incorporazione in data 20/12/2004, a rogito Notaio Ferrari Emanuele di Milano rep. 128123, **trascritto a Varese il 27/03/2007 ai nn. 7231/4353**

- a piena proprietà del terreno (foglio 9 particella 1166) su cui oggi insiste l'edificio in cui ricade il bene in oggetto, è pervenuta con atto di compravendita in data 26/02/2003, a rogito Notaio Somma Enrico di Angera (VA) rep. 182182, **trascritto a Varese il 20/03/2003 ai nn. 6104/3759** da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 20.04.2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per quota ciascuno è pervenuta agli e con atto di compravendita a rogito Notaio Somma Enrico di Angera (VA) in data 21/01/2015 rep. 213837/27368, dalla società 2007 S.r.l. con sede a Ternate (VA) codice fiscale 03007100120, **trascritto a Varese in data 28/01/2015 ai nn. 996/702.**

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

- la piena proprietà del terreno (foglio 9 particella 6875) su cui oggi insiste l'edificio in cui ricade il bene in oggetto, è pervenuta con atto di compravendita in data 22/10/2007, a rogito Notaio Brighina Adolfo di Varese rep. 36892/16732, **trascritto a Varese il 25/10/2007 ai nn. 26136/15062**

- la piena proprietà del terreno (foglio 9 particella 1166) su cui oggi insiste l'edificio in cui ricade il bene in oggetto, è pervenuta con atto di fusione di società per incorporazione in data 20/12/2004, a rogito Notaio Ferrari Emanuele di Milano rep. 128123, **trascritto a Varese il 27/03/2007 ai nn. 7231/4353**

- la piena proprietà del terreno (foglio 9 particella 1166) su cui oggi insiste l'edificio in cui ricade il bene in oggetto, è pervenuta con atto di compravendita in data 26/02/2003, a rogito Notaio Somma Enrico di Angera (VA) rep. 182182, **trascritto a Varese il 20/03/2003 ai nn. 6104/3759**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001
Identificativo corpo: A e B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Ispra (VA) in data 09 dicembre 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come da documentazione fotocopiata dal tecnico del comune di Ispra in data 28/01/2026 al protocollo n°12161 del 09 dicembre 2025, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n°18/2012 prot. n°4444 del 09/05/2012 rilasciato in data 16/07/2012
- Denuncia Inizio Attività n°D014/2014 protocollo n°7514 del 13/08/2014 in variante al Permesso di Costruire n°18/2012 rilasciato in data 16/07/2012
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n°S43/2016 protocollo n°9863 del 14/11/2016
- Agibilità richiesta in data 10/12/2014 protocollo n°10953
- Integrazione alla sopracitata agibilità richiesta dal comune di Ispra in data 14/05/2015 protocollo n°4205
- In data 24/01/2024 al protocollo n°789 è stata inviata al comune di Ispra integrazione con parte della documentazione richiesta
- Alla data dell'accesso agli atti, il comune di Ispra, mi ha comunicato che nella documentazione integrata per la richiesta di agibilità manca il Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

(all. E: documentazione urbanistica)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (16 marzo 2026) l'immobile in oggetto è risultato non conforme ai titoli edilizi di cui sopra per la presenza di una tettoia posizionata a protezione della porta di ingresso (vedere foto n°11 dell'allegato F – documentazione fotografica) e di una tettoia posizionata sulla facciata posta nord/ovest (vedere foto n°13 dell'allegato F – documentazione fotografica)
Si dovrà procedere con la presentazione di pratica comunale in sanatoria con un costo professionale di circa € 1.500,00 oltre sanzione che quantificherà il comune.
Si dovrà procedere a livello condominiale alla presentazione dell'integrazione richiesta dal comune per il perfezionamento della richiesta di agibilità, con un costo professionale di circa € 3.500,00 (da dividere in millesimi di competenza che per quanto riguarda gli esecutati sono pari a 47,53 millesimi (dati comunicati dallo studio di amministrazione); quindi la quota spettante per la sanatoria è pari ad € 166,36) oltre a sanzione che quantificherà il comune.
Alla data del sopralluogo (16 marzo 2026) l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per la presenza di una tettoia posizionata a protezione della porta di ingresso (vedere foto n°11 dell'allegato F – documentazione fotografica) e di una tettoia posizionata sulla facciata posta nord/ovest (vedere foto n°13 dell'allegato F – documentazione fotografica)
Si dovrà procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con un costo professionale di circa € 500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d1811cf655ab2

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (16 marzo 2026) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
Alla data del sopralluogo (16 marzo 2026) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Ispra, (approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 21/11/2014 al n°47) risultano azzonati in ambito 'Tessuto edilizio in espansione R5' (Art. 28.4 del NTA).

I tessuti edilizi in espansione R5 (piani attuativi in itinere), individuati nella tavola di piano territoriale del Piano delle Regole sono destinati alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni ad esse compatibili. L'edificazione è regolata dagli indici e parametri esistenti dettati dai relativi piani urbanistici (PL/PII) approvati dal consiglio comunale.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale edificato nel 2014.
Zona periferica del paese di Ispra (VA), il condominio, denominato "Residenza dei Salici" è posto in fronte alla via dei Salici; zona residenziale urbana di buona appetibilità, dista circa 2 Km dal lungolago e dal porto denominato "dei Galli" e circa 500 metri dalla stazione ferroviaria che collega Ispra con Milano, Gallarate e Luino.

Il fabbricato condominiale, con accesso carraio e pedonale dalla via dei Salici, è dotato di un'area comune esterna condominiale ed è composto da due piani fuori terra (terreno e primo) ed uno interrato con cantine e box.

Unità immobiliare posta al piano terreno composta da ingresso/soggiorno pranzo e zona cottura in unica soluzione, disimpegno, due camere, un bagno e n°2 giardini completamente recintati; completa la consistenza una cantina al piano primo sottostrada.

H. interna abitazione min. mt. 2,70 al soffitto.

H. interna cantina mt. 2,40 al soffitto.

L'unità sviluppa una superficie reale lorda di mq 67,66 circa per l'abitazione, mq 10,00 circa per il portico coperto, mq. 135,28 circa per le aree scoperte e mq 2,66 circa per la cantina per un totale lordo commerciale pari a mq. 215,60 circa.
La superficie commerciale lorda è pari a mq. 79,45 circa arrotondata a mq. 80,00 circa.
(all. F: documentazione fotografica – all. H: allegato grafico)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in un più che buono stato di conservazione e manutenzione.
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):	Copertura piana in solaio intonacato e tinteggiato per l'abitazione in cemento a vista per la cantina.
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate per l'abitazione, cemento a vista per la cantina.
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica. Ubicazione: bagno e parete cottura condizione: più che buono
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica con zoccolini in ceramica, battuto di cemento per la cantina. Condizioni: più che buone per l'abitazione e discrete per la cantina
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con doppio vetro ed interposto distanziatore metallico condizioni: più che buone. protezione: persiane ad ante in alluminio condizioni: più che buone
Infissi interni:	tipologia: a battente legno. condizioni:più che buone
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce per l'abitazione, in ferro per la cantina. condizioni: più che buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: presente Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con riscaldamento radiante a pavimento. condizioni: buone. Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	
TV:	Non presente Centralizzato
Citofono (impianto):	Presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia): Rivestimento intonacato condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Scala esterna di collegamento comune aperta con pedate In pietra condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: non esiste portone di ingresso al vano scala condizioni: assente

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: più che buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

****

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	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	67,66	100%	67,66
Portico	Sup. lorda di pavimento	10,00	30%	3,00
Aree scoperte	Sup. lorda di pavimento	67,66	10%	6,77
Aree scoperte	Sup. lorda di pavimento	67,62	2%	1,35
Cantina	Sup. lorda di pavimento	2,66	25%	0,67
TOTALE		**215,60**		**79,45** **Arrotondata 80,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale edificato nel 2014. Zona periferica del paese di Ispra (VA), il condominio, denominato "Residenza dei Salici" è posto in fronte alla via dei Salici; zona residenziale urbana di buona appetibilità, dista circa 2 Km dal lungolago e dal porto denominato "dei Galli" e circa 500 metri dalla stazione ferroviaria che collega Ispra con Milano, Gallarate e Luino.

Il fabbricato condominiale, con accesso carraio e pedonale dalla via dei Salici, è dotato di un'area comune esterna condominiale ed è composto da due piani fuori terra (terreno e primo) ed uno interrato con cantine e box.

L'unità in oggetto risultata composta, al momento del sopralluogo, da box con accesso diretto da corsello comune coperto.

H. interna box mt. 2,40 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 23,49 circa.
(all. F: documentazione fotografica – all. H: allegato grafico)

Caratteristiche descrittive corpo B:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione a parte delle macchie di infiltrazione sul sorritto (vedere foto n°18 dell'allegato fotografico). 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):	Cemento a vista
Pareti (interne):	Cemento a vista
Rivestimento (componente edilizia):	Nessuno Ubicazione: - condizione: -
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento senza zoccolini Condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: Basculante in lamiera. condizioni: buona. protezione: - condizioni: -
Infissi interni:	tipologia: Non presente condizioni: -
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: Basculante in lamiera. condizioni: - buona.
Impianti:	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Elettrico (impianto):	tipologia: a vista condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: Non presente alimentazione: -
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: non presente Certificazioni: -
Termico (impianto):	tipologia: Non presente condizioni: - Certificazioni: -
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	Non presente
Citofono (impianto):	Non presente
Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia):	Rivestimento intonacato condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Scala esterna di collegamento comune aperta con pedate In pietra condizioni: buone
Portone di ingresso:	tipologia: non esiste portone di ingresso al vano scala condizioni: assente
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	presente
Stato di conservazione interna del bene:	più che buono
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	buono

****

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Box	Sup. lorda di pavimento	23,49	100%	23,49
TOTALE		**23,49**		**23,49**
				Arrotondata 24,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto 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 2025 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2025 – fascia periferica C1

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

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

Identificativo corpo: A e B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
A - Abitazione di tipo civile [A/2]	80,00	€ 1.800,00	€ 144.000,00
B - Box [C/6]	24,00	€ 12.000,00 a corpo	€ 12.000,00
TOTALE			€ 156.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 156.000,00
Valore corpo	€ 156.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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: - € 7.800,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non € 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 2.166,36

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: - € 4.427,85

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 145.938,51**
arr. € 146.000,00

Il sottoscritto 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, desunto dal pubblicistica tecnico di settore, pari al 20%, pertanto:
immobile non locato

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 146.000,00**

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE
Immobile non locato.

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

Con osservanza
Varese, 22/04/2026

L'ESPERTO NOMINATO
Geom. Dario Selvi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Verbale di sopralluogo

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento Uff. Giud.

Allegato C1 - Nota di trascrizione pignoramento U.n.e.p.

Allegato C2 - Nota di trascrizione assegnazione casa coniugale

Allegato D - Documentazione da amministratore condominiale

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Documentazione fotografica

Allegato G - Invio perizia alle parti

Allegato H – Allegato grafico

Firmato Da: SELVI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13dd870d5406f7a0a08d181fcf655ab2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009