TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

[redacted],

contro:

[redacted]**),**

[redacted],

N° Gen. Rep.
181/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. ssa Jessica Pintauro

Tribunale di Varese n°181_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere Aldeni Letizia 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 17.10.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio.
La sottoscritta in data 20.10.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.

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

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

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

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 20/10/2025 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 21/10/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 20/10/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il 24/11/2025 ore 9:15. Il giorno **24/11/2025** non è stato possibile visionare il cespite; è stata fissata una nuova data, ovvero il **15/01/2026**, e in tale giorno è stato possibile visionare esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [redacted] (incaricato da GIVG) e della [redacted], occupante dell'immobile.

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 Besozzo(VA)

- S

  Sez. urb. BE Fg. 06 Mapp. 1802 sub 1 - Cat A/7, - zona cens. -, classe 5, consistenza vani 19 – sup. catastale totale 568 mq, totale escluse aree scoperte 559 mq - rendita € 1.580,03 – VIA ROMA n. 17 Piano S1-T - 1-2.

Lo stesso viene identificato al Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni del Comune di Besozzo(VA)

- Fg. 09 Mapp. 1802 - qualità: ente urbano – superficie: 790 mq.

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 Besozzo (VA)

- Sez. urb. BE Fg. 06 Mapp. 1802 sub 1 - Cat A/7, - zona cens. -, classe 5, consistenza vani 19 – sup. catastale totale 568 mq, totale escluse aree scoperte 559 mq - rendita € 1.580,03 – VIA ROMA n. 17 Piano S1-T - 1-2.

S

Catasto Terreni del Comune di Besozzo(VA)

- Fg. 09 Mapp. 1802 - qualità: ente urbano – ha 00 are 07 ca 90

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

Esaminando le note di trascrizione con ispezione effettuata in data 22/11/2025, **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. Dalla nota di trascrizione (allegato n.02) relativa alla Donazione stipulata in data 15/11/2004 n.rep. 191157 Notaio rogante Dott. Somma Enrico in Angera (VA), trascritto in data 01/12/2004 n.reg.gen. 29341 n.reg.part. 17804, si evince che **la strada di accesso carraio e pedonale posta a sud ovest è servitù di passo pedonale e carraio** con ogni mezzo a favore della restante proprietà della donante, ovvero [redacted]. Tale servitù viene così specificata nella nota di trascrizione sotto riportata:

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

PATTI SPECIALI E' STATA COSTITUITA SULLA STRISCIA DI TERRENO POSTA A SUD OVEST OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA DONAZIONE, SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO CON OGNI MEZZO A FAVORE DELLA RESTANTE PROPRIETA' DELLA DONANTE; E' STATA ALTRESI' COSTITUITA A FAVORE DEL MAPPALE 2465 SUB. 4 OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO E CONTRO IL MAPPPALE 2465 SUB. 5 DI PROPRIETA' DELLA DONANTE SERVITU' DI PASSO SULLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI CIRCA METRI 2,2 ADIACENTE ALLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE DI CUI AL MAPPALE 2465 SUB. 4; PERTANTO LA STRADA DI ACCESSO E' LARGA IN TOTALE M.4,4.

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

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.01) e dall'Atto di stralcio quota divisionale del 15/01/1973 rogito del Notaio Dott. Bassani Lucia n.rep. 16942 n.racc. 4193 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.03), **i beni pignorati risultano essere intestati a** [redacted] **Diritto di Proprietà 1/1.**

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 iscritto nel Distretto Notarile di Perugia (PG) indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutata, [redacted] proprietà per l'intero, in forza di:

Verbale Di Pignoramento Immobili - atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Varese del **5 settembre 2025** repertorio **n. 3074** e **trascritto** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Varese** in data **16 settembre 2025** al **numero generale 17561 e numero particolare 12910** a favore di [redacted] a carico di [redacted] per i diritti pari a **1/1** di piena proprietà su NCEU **Foglio 6 Particella 1802 Subalterno 1, A/7 - Abitazione in villini,** consistenza 19 vani, indirizzo Via Roma n.17 siti nel comune di **Besozzo (VA), Sezione D:** PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI **EURO 271.847,03** OLTRE INTERESSI E SPESE.

Atto tra vivi - Divisione – Atto di stralcio divisionale **trascritto presso Conservatoria dei RR.II di Varese in data 24/01/1973 al numero di registro generale 1890 e numero di registro particolare 1726** dai [redacted] atto di divisione del Notaio **Bassani Lucia** del **15 gennaio 1973** repertorio n. **16942/4193**, a favore di [redacted] proprietà **quota intera** per il **mapp. 1802 graffato col mappale 2465/3 dell'epoca** (ora **mapp. 1802 sub.1**);

Dichiarazione di Successione-successione denunciata a Milano al n. 184 vol. 1101 **anno 1955**, accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il **24/01/1973** al numero 1727 del Registro Particolare ed al numero 1891 del Registro Generale, in morte del [redacted]

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 13/01/2026 della sottoscritta CTU **all'Agenzia delle Entrate di Varese** per verificare l'eventuale esistenza di Dichiarazioni di Successioni, è risultato che non esiste nessuna Dichiarazione di Successione (prot. AGE.AGEDP-VA.REGISTRO UFFICIALE.6067.13-01-2026 – allegato n.04).

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

per il mapp. 1802 sub.1:

- FUSIONE del 11/11/2004 Pratica n. VA0369901 in atti dal 11/11/2004 FUSIONE (n. 82120.1/2004);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2004, Pratica n. VA0372008 in atti dal 12/11/2004, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82265.1/2004), Notifica in corso con protocollo n. VA0030014 del 09/02/2005;

- VARIAZIONE del 29/06/2011 Pratica n. VA0322596 in atti dal 29/06/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 151181.1/2011);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2012 Pratica n. VA0019997 in atti dal 24/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7275.1/2012);

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/06/2011, prot. n. VA0322596.

SI rileva che la variazione del 11/11/2004 (FUSIONE) ha comportato quanto segue:

- ***costituito*** *i seguenti immobili: Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **6**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **5**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **4**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **1802** *Subalterno* **1;**

- ***soppresso*** *i seguenti immobili: Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **3**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **2**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **1**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **1802.**

Il manufatto subastato insiste sulle seguenti particelle di terreno:

- villa - **mapp.1802 sub.1** insiste sul terreno fg.9 mapp.1802.

- 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 non si rileva nel corso del ventennio un 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 19.12.2025 ha presentato via posta certificata la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Besozzo per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data sempre via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 16.01.2026 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- Nulla Osta in data 12 giugno **1972** pratica n.**127** prot. 3507 per la sistemazione interna di casa di civile abitazione al p.t. rilasciata dal Comune di Besozzo;

- Nulla Osta in data 6 luglio **1972** pratica n.**169** prot. 4216 per la costruzione di una pensilina interna e variante alla recinzione rilasciata dal Comune di Besozzo;

- Nulla Osta in data 8 novembre **1972** pratica n.**274** prot. 6288 per la sistemazione dell'accesso pedonale rilasciata dal Comune di Besozzo;

-Autorizzazione per opere di sostituzione canali e gronde e tinteggiatura pareti esterne presentata il 27 giugno **1997,** rilasciata in data 2 luglio **1997 n.215/97** rilasciata dal

Comune di Besozzo.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile al p.t., eccetto quanto segue:**

- al piano terra mapp.1802 sub.1 sono presenti alcune difformità, ovvero un vano finestra del soggiorno è stato chiuso e il tavolato divisorio tra soggiorno e locale adiacente è stato realizzato in linea e senza porta; inoltre la formazione della pensilina e la variazione della recinzione nella zona ingresso pedonale come da relativi Nulla Osta rilasciati dal Comune non sono stati realizzati.

Non sono presenti elaborati grafici presso l'Ufficio Tecnico del Comune riguardanti gli altri piani del fabbricato, pertanto 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 conformità della Scheda Catastale dell'anno 1940 (allegato n.05) e successiva dell'anno 2011 (allegato n.06) allo stato di fatto e dagli elaborati del Nulla Osta del 1972 n.127 che descrivono in modo univoco l'attuale consistenza, salvo alcune lievi difformità interne ovvero:

- **al piano primo mapp.1802 sub.1:** la porta del locale camera sita accanto al vano scala risulta chiuso e nuovamente aperto verso il locale adiacente;

- **al piano secondo mapp.1802 sub.1:** formazione di un tavolato per la realizzazione di un bagno, chiusura di alcune finestrelle nelle soffitte;

- **al piano interrato mapp.1802 sub.1:** formazione di un tavolato per la realizzazione di un bagno, diversa posizione tavolati interni.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

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

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Dopo un confronto con il tecnico arch. Montefusco del Comune di Besozzo è risultato che andrà presentata una SCIA in sanatoria per le difformità interne rilevate riguardanti i tavolati interni e la finestra al p.t. presente nel locale camera non indicata in scheda catastale. Infine andranno aggiornata la scheda catastale.

Per tali opere e per gli aggiornamenti tecnici si stimano i seguenti costi:

-	SCIA – compenso al tecnico incaricato	€ 1.500,00
-	SCIA – oblazione dovuta al Comune (importo massimo)	€ 1.032,00
-	Aggiornamento compilazione DOCFA (n.1 unità)	€ 600,00
-	Versamento oneri DOCFA (n.1 unità)	€ 70,00
-	**TOTALE costi stimato**	**€ 3.202,00**

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

Non presenti.

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

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n.07), azzonati in ***IVS – Insediamenti delle ville storiche in ambito urbano (art. 29.1 – P.d.R. Norme di Attuazione, il mappale ricade nel perimetro degli insediamenti di rispetto morfologico (art. 31.2 – P.d.R. Norme di Attuazione)***; con la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 26 ottobre 2022, entrata in vigore in data 24 maggio 2023 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 21 si prevede che tale zona è un ambito urbano caratterizzati dalla presenza di edifici di interesse storico-testimoniale, ancorchè esterni al centro storico, quali gli edifici con tipologia a ville e villini con giardino edificati in prevalenza nel periodo tra la fine del **XVIII** secolo scorso ed i primi del novecento.

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo volto a garantire il recupero e la conservazione dei caratteri originari degli edifici e le adeguate condizioni di abitabilità degli edifici principali, o l'adeguamento degli edifici minori, ovvero sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia di tipo leggero volti a riqualificare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi originari, tutelando in modo specifico gli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'involucro edilizio,

- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.I. non superiore al 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, senza alterazione della sagoma dell'edifico, o mediante recupero del sottotetto senza alterazione della sagoma della copertura;

- L'ampliamento una tantum con incremento delle S.I. non superiore al 20% dell'esistentepotrà essere utilizzato per la realizzazione di una nuova unità edilizia in corpo autonomo, indipendente e separato rispetto all'esistente , al fine di non alterare la sagoma dell'edificio; l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi previsti per gli ampliamenti ammessi dall'art. 29 "Insediamenti residenziali di ville nel verde" IRV - al comma Prescrizioni di intervento , e nel rispetto degli obiettivi di qualità paesistica, di cui ai commi a) e b) del medesimo articolo

Inoltre indici e parametri urbanistici ed edilizi previsto nell'ambito urbano polifunzionale del centro cittadino (ACP)(art.31.2), insediamenti di rispetto morfologico sono i seguenti:

If =esistente con incremento del 20% per gli interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, IC =esistente con ampliamento fino ad un massimo del 10%, IPF = 30%, Hm =esistente con possibilità di sopraelevazione del 10% per gli interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, e non superiore a 50 cm. in caso di intervento edilizio limitato al recupero del sottotetto, Dc= ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile

In tali ambiti l'applicazionedelle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, è ammessa nel

limite di incremento non superiore a 50 cm. degli elementi che connotano la sagoma geometrica della copertura (altezza al colmo, alla gronda, andamento e pendenza delle falde), o nel limite del 10% in caso di intervento di ristrutturazione complessiva dell'edificio (allegato n.07).

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.:

Dal CDU allegato non risultano altri vincoli (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 **15/01/2026** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ed è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del [redacted] (incaricato da GIVG) e dell'occupante [redacted]. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico degli appartamenti.

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

Durante il sopralluogo del 15/01/2026 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.08).

c. accertare lo stato di conservazione;

L'immobile oggetto di valutazione è una villa con giardino edificata nei primi del '900, disposta su tre livelli fuori terra, con locali cantine al piano interrato, avente accesso pedonale indipendente e carraio comune; i livelli interni sono raggiungibili tramite una scala interna comune che collega i vari piani. Internamente le unità si presentano in differente stato di manutenzione ovvero il piano primo è in **buone** condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione; il piano terra l'unità è in **scarse** condizioni, le pareti rivestite con carta da parati presentano in diversi punti segni di ammaloramento e vi sono infiltrazioni evidenti di acqua/umidità; il piano secondo in parte è in **discrete** condizioni, ovvero dove sorge il bagno e il locale soffitta adiacente, mentre **scarso** per i rimanenti ambienti, utilizzati come sottotetto ripostiglio; il piano interrato, adibito a cantine, è in **sufficienti** condizioni. Esternamente l'unità è in **discrete** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate, gronde in cemento armato e copertura a tetto con tegole in cotto, lattoneria in rame, presenza di fregi marcapiani e cornici alle finestre. Fa parte del cespite l'area pertinenziale esclusiva a giardino che circonda l'edificio. L'edificio è completamente recintato con muretto di c.a./laterizio intonacato e ringhiera metallica a disegno semplice, eccetto il lato lungo il corsello di accesso carraio in comune con la proprietà adiacente, cancello carraio comune a doppia anta automatizzato prospicente Via Roma e cancelletto pedonale esclusivo prospicente Via Roma.

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 l'ultimo progetto depositato in Comune e la scheda catastale è emerso

quanto segue:

- al piano terra mapp.1802 sub.1 un vano finestra del soggiorno è stato chiuso e il tavolato divisorio tra soggiorno e locale adiacente è stato realizzato in linea e senza porta; inoltre in scheda non è indicato il vano finestra nella camera rivolta verso l'ingresso; la formazione della pensilina e la variazione della recinzione nella zona ingresso pedonale come da relativi Nulla Osta rilasciati dal Comune non sono stati realizzati; il progetto pertanto risulta **non corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente al piano terra;

Non sono presenti elaborati grafici presso l'Ufficio Tecnico del Comune riguardanti gli altri piani del fabbricato.

In conclusione la scheda catastale dell'immobile (allegato n.06) **non risulta completamente corrispondente** a quanto depositato in Comune.

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

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

Durante l'accesso era presente l'occupante dell'immobile, [redacted], priva di titolo che giustifichi la permanenza nell'immobile.

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

In data 15/01/2026 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode [redacted] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura alla [redacted] e le hanno consegnato l'informativa per il debitore.

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

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);

nessuna

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 19/12/2025 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.09).

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 28/04/2025 (allegato n.01) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/1992 - Registro Particolare 1469 Registro Generale 7462 Pubblico ufficiale GIACCARI LUCIANO Repertorio 225785/1699 del 20/05/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BESOZZO (VA)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 2783 del 19/12/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/1996 - Registro Particolare 8562 Registro Generale 12758 Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 142357 del 19/09/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BESOZZO (VA)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2004 - Registro Particolare 17804 Registro Generale 29341 Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 191157 del 15/11/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BESOZZO (VA)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2008 - Registro Particolare 674 Registro Generale 977 Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 203101/20211 del 21/12/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BESOZZO (VA)
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 1474 del 31/01/2008

-Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2008 - Registro Particolare 1474 Registro Generale 2087, Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 203101/20211 del 21/12/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BESOZZO (VA)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 674 del 2008

-ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2012 - Registro Particolare 2433 Registro Generale 16542 Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 211168/25685 del 08/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in BESOZZO (VA)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2014 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 2993 Pubblico ufficiale PIATTI GUGLIELMO Repertorio 28636/10943 del 04/03/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BESOZZO (VA)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2025 - Registro Particolare 12910 Registro Generale 17561 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3074 del 05/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BESOZZO (VA)

In data 19/12/2025 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di cause pendenti ed è emerso nulla (allegato n.10).

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia e storico di residenza del debitore esecutato (allegato n.10A).

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

In data 19/12/2025 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale/separazione/divorzio/altra causa e non è emerso nulla (allegato n.11).

l. 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 richiestomi dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Villa d'epoca con giardino pertinenziale esclusivo
in Besozzo (VA) Via Roma n.17, p.S1-T-1-2

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione in villa [A7]
   Dati Catastali: sex.BE, foglio 06, particella 1802, sub 1, classe 5, consistenza 19 vani, r.cat.€1.570,03

2. **Possesso**
   Bene: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Creditore Procedente: [redacted]

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Roma n.17 – Besozzo - 21023
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Besozzo (VA)
Lotto unico
Via Roma n.17 – Besozzo – 21023

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 edificio indipendente costituito da una villa a destinazione residenziale disposta su tre livelli fuori terra con cantine al piano interrato in fabbricato residenziale in Besozzo, Via Roma n.17, zona semicentrale di Besozzo con giardino esclusivo.

   Si è predisposto un Lotto Unico, in quanto anche se costituito di fatto da due appartamenti indipendenti (ciascuno con caldaia per riscaldamento esclusiva), con i diversi livelli collegati tra loro da un vano scala interna comune, i locali cantina al p.S1, i locali sottotetto al p.2, e il giardino esclusivo sono tutti facenti parte dello stesso mappale; occorrerebbe frazionare il bene con l'individuazione di beni comuni non censibili a servizio delle unità e l'attribuzione di cantina, sottotetto e porzione di giardino per ogni nuova unità che si andrebbe a costituire. Si ritiene, allo stato di fatto, più appetibile per il mercato immobiliare, porre in vendita un lotto così completo, considerando anche la situazione attuale dell'unità e le sue potenzialità future.

   Identificativo corpo: UNICO

   Abitazione in villini [A/7] sita in Via Roma n.17 – Besozzo (VA) - 21023

   Unità immobiliare è disposta su tre livelli fuori terra collegati da vano scala interno, con cantine al piano interrato e giardino esclusivo.
   Composta da: al piano terra, portico, ingresso, cucina, camera, soggiorno ampio con veranda, terrazzino, disimpegno, bagno, n.02 camere; al piano primo disimpegno, n.04 camere (di cui una utilizzata come cucina), n.02 balconi, disimpegno, bagno, camera (utilizzata come soggiorno); al piano secondo sottotetto disimpegno, n.04 locali soffitta nel sottotetto rustico, bagno, locale soffitta rifinito come i principali; al piano seminterrato disimpegno, ripostiglio, bagno, n.05 locali cantina. Completa l'unità così strutturata il giardino pertinenziale esclusivo che circonda la villa.

Quota e tipologia del diritto:
- [redacted] del diritto di proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a [redacted].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
[redacted], Diritto di: Proprieta' per 1000/1000.

Descrizione:
Comune di Besozzo (VA)
Abitazione in villino: sez.urb. BE, Fg. 06, Mapp. 1802 sub 1 - Cat A/7, - zona cens. = - classe 5, consistenza vani 19 – sup. catastale totale 568 mq, totale escluse aree scoperte 559 mq - rendita € 1.570,03 – VIA ROMA n. 17 Piano S1-T - 1-2.

Dati derivanti da:
- FUSIONE del 11/11/2004 Pratica n. VA0369901 in atti dal 11/11/2004 FUSIONE (n. 82120.1/2004);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2004, Pratica n. VA0372008 in atti dal 12/11/2004, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82265.1/2004), Notifica in corso con protocollo n. VA0030014 del 09/02/2005;

- VARIAZIONE del 29/06/2011 Pratica n. VA0322596 in atti dal 29/06/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 151181.1/2011);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2012 Pratica n. VA0019997 in atti dal 24/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7275.1/2012);

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/06/2011, prot. n. VA0322596.

SI rileva che la variazione del 11/11/2004 (FUSIONE) ha comportato quanto segue:

- ***costituito*** *i seguenti immobili: Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **6**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **5**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **4**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **1802** *Subalterno* **1;**

- ***soppresso*** *i seguenti immobili: Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **3**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **2**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **2465** *Subalterno* **1**, *Sez. Urb.* **BE** *Foglio* **6** *Particella* **1802.**

Coerenze della villa da nord come da scheda:
mapp.5447, mapp.1804, Via Roma, mapp.2465.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (15.01.2026) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/06/2011

presentata (non risulta indicata una finestra al piano terra vicino all'ingresso); nei locali l'altezza è di mt. 3,30 al piano terra e mt.3,35 al piano primo come riportato (allegato n.06).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale della città, la Via Roma è posta nelle immediatezze del centro di Besozzo, occupata il Giovedì dal mercato cittadino ambulante, quartiere prevalentemente residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 15 Km. dal capoluogo Varese. Poco distante dal campo sportivo, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio, dista circa 6 Km dalle sponde del Lago Maggiore, apprezzata zona turistica.

Area urbanistica:

Zona a discreto traffico veicolare, con possibilità di parcheggio libero.
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 linea ferroviaria, Stazione di Besozzo, e linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona, attività turistiche.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 15/01/2026 alle ore 11.15 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare l'esecutata.
Alla data del sopralluogo, alla presenza del [redacted] (incaricato da GIVG) e dell'occupante [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).
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 31/12/2025 **non** risultano contratti di locazione, comodati o similari per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutata (allegato n.09).

(all. 12: Verbale di sopralluogo; all.09, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.13: certificato di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 22.11.2025 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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione ipoteca volontaria **Iscritta a Varese in data 09/10/2012 ai nn. 2433/16542,** atto del 08/10/2010 rep. 211168/25685 a rogito Notaio Dott. Somma Enrico, a favore della [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, a carico dell'esecutata [redacted]:
  Importo capitale € 250.000,00
  Importo complessivo € -
  Tasso interesse annuo -
  Durata anni -.
  (si veda allegato n.14).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 05.09.2025 rep. 3074 **trascritto a Varese il 16.09.2025 ai nn. 17561/12910** promosso da [redacted] contro l'esecutata [redacted] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, correttamente identificato.
  PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 271.847,03 OLTRE INTERESSI E SPESE tutto come riportato al quadro D della nota (Allegato n.15).

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 16: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:
non risulta facente parte di un condominio: nessuna.
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 dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 1201300007722 del 05.04.2032 (allegato n.17).

Avvertenze ulteriori:
5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
non risulta facente parte di un condominio: nessuna.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28.04.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla esecutata sig.ra [redacted] **per il diritto di proprietà per quota di 1/1**, con atto di stralcio di quota divisionale a rogito Notaio Dott. ssa Lucia Bassani di Milano in data 30.12.1972 rep. 16651, registrato a Milano in data 11.01.1973 n.3650, atto in data 15/01/1973, rep. 16942/4193 **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Varese in data 24/01/1973 al numero 1726 del Registro Particolare ed al numero 1890 del Registro Generale**.

  In atto viene specificato che il mapp.1802 graffato con mapp. 2465/3 (attuale mapp. 1802 sub.1) corrisponde all'unità immobiliare denunciata con scheda n.25643749 (allegato n.05).

(all.03: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente durante l'accesso atti al Comune di Besozzo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

i dati presenti sono ultraventennali e dalla certificazione notarile risulta quanto segue:

- Bene originariamente pervenuto a [redacted] successione denunciata a Milano al n. 184 vol. 1101 anno **1955**), accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il 24/01/1973 al numero 1727 del Registro Particolare ed al numero 1891 del Registro Generale.

(da relazione notarile già allegata al Fascicolo)

✓ 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 Besozzo in data 19 dicembre 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto

In data 16.01.2026 la sottoscritta ha potuto visionare e ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti in Comune di Besozzo:

- Nulla Osta in data 12 giugno **1972** pratica n.**127** prot. 3507 per la sistemazione interna di casa di civile abitazione al p.t. rilasciata dal Comune di Besozzo;

- Nulla Osta in data 6 luglio **1972** pratica n.**169** prot. 4216 per la costruzione di una pensilina interna e variante alla recinzione rilasciata dal Comune di Besozzo;

- Nulla Osta in data 8 novembre **1972** pratica n.**274** prot. 6288 per la sistemazione dell'accesso pedonale rilasciata dal Comune di Besozzo;

-Autorizzazione per opere di sostituzione canali e gronde e tinteggiatura pareti esterne presentata il 27 giugno **1997,** rilasciata in data 2 luglio **1997 n.215/97** rilasciata dal Comune di Besozzo.

(allegato n.18: istanza accesso atti edilizi, titoli edilizi con tipi grafici allegati)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: UNICO.

Alla data del sopralluogo (15.01.2026) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente **ai titoli edilizi** di cui sopra, ovvero in modo parziale in quanto sono presenti delle lievi difformità, come indicate al punto **C.a** della presente relazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima **scheda catastale** in atti al NCEU presentata in data 29/06/2011 presentata (non risulta indicata una finestra al piano terra vicino all'ingresso); nei locali l'altezza è di mt. 3,30 al piano terra e mt.3,35 al piano primo come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n.07), azzonati in ***IVS – Insediamenti delle ville storiche in ambito urbano (art.***

29.1 – P.d.R. Norme di Attuazione, il mappale ricade nel perimetro degli insediamenti di rispetto morfologico (art. 31.2 – P.d.R. Norme di Attuazione).

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo volto a garantire il recupero e la conservazione dei caratteri originari degli edifici e le adeguate condizioni di abitabilità degli edifici principali, o l'adeguamento degli edifici minori, ovvero sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia di tipo leggero volti a riqualificare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi originari, tutelando in modo specifico gli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'involucro edilizio,

- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.I. non superiore al 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, senza alterazione della sagoma dell'edifico, o mediante recupero del sottotetto senza alterazione della sagoma della copertura;

- L'ampliamento una tantum con incremento delle S.I. non superiore al 20% dell'esistentepotrà essere utilizzato per la realizzazione di una nuova unità edilizia in corpo autonomo, indipendente e separato rispetto all'esistente , al fine di non alterare la sagoma dell'edificio; l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi previsti per gli ampliamenti ammessi dall'art. 29 "Insediamenti residenziali di ville nel verde" IRV - al comma Prescrizioni di intervento , e nel rispetto degli obiettivi di qualità paesistica, di cui ai commi a) e b) del medesimo articolo

In tali ambiti l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, è ammessa nel limite di incremento non superiore a 50 cm. degli elementi che connotano la sagoma geometrica della copertura (altezza al colmo, alla gronda, andamento e pendenza delle falde), o nel limite del 10% in caso di intervento di ristrutturazione complessiva dell'edificio (allegato n.07).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una villa indipendente disposta su tre livelli fuori terra collegati da vano scala interno, con cantine al piano interrato e giardino esclusivo, risalente agli inizi del '900.
Composta da: al piano terra, portico, ingresso, cucina, camera, soggiorno ampio con veranda, terrazzino, disimpegno, bagno, n.02 camere; al piano primo disimpegno, n.04 camere (di cui una utilizzata come cucina), n.02 balconi, disimpegno, bagno, camera (utilizzata come soggiorno); al piano secondo sottotetto disimpegno, n.04 locali soffitta nel sottotetto rustico, bagno, locale soffitta rifinito come i principali; al piano seminterrato disimpegno, ripostiglio, bagno, n.05 locali cantina. Completa l'unità così strutturata il giardino pertinenziale esclusivo che circonda la villa.

Zona centrale della città, la Via Roma è posta nelle immediatezze del centro di Besozzo, occupata il Giovedi dal mercato cittadino ambulante,

quartiere prevalentemente residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 15 Km. dal capoluogo Varese. Poco distante dal campo sportivo, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale ed altre attività di commercio, dista circa 6 Km dalle sponde del Lago Maggiore, apprezzata zona turistica.

Il fabbricato, con giacitura pressochè rettangolare, con accesso da Via Roma è dotato di giardino pertinenziale, completamente recintato eccetto il lato verso il corsello di accesso carraio, con accesso pedonale esclusivo e carraio comune con la proprietà adiacente.

L'unità in oggetto, di tipo residenziale in villa, è caratterizzata da finiture differenti per piano, ovvero con materiali e finiture **discrete al piano primo** e di **sufficiente qualità al piano terra**, però gravato da diversi ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acqua/umidità alle pareti interne. Il giardino pertinenziale necessita di un intervento di manutenzione attualmente in **scarse** condizioni, in quanto la vegetazione in alcuni punti raggiunge la facciata esterna e la invade.

H. interna mt. 3,30 al piano terra e mt.3,35 al piano primo.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 505,76 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 768,50 e giardino di circa mq.788,50.

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **discreto stato** di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di sufficiente qualità.
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.
Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati con inserti di fregi, stucchi e cornici
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate, carta da parati per il p.t. (in parte ammalorata).
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,80 mt. circa per il p.1 e a a tutta parete per il piano terra Ubicazione: bagni **condizione: buone p.1, discrete p.t.**

Pavim. Interna	materiale:piastrelle in ceramica con zoccolini in legno e parquet al p.t., al piano 1 parquet/listoni in legno/piastrelle ceramica, al p.2 cementine veneziane/listoni legno/battuto cemento **Condizioni: buone**
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro semplice; **condizioni: sufficienti/scarse** protezione: persiane in legno con scuri interni, avvolgibile della veranda guasto, tenda da sole esterna vetusta. **condizioni: sufficienti**
Infissi interni:	tipologia: a battente singolo/ doppio alcune con vetrate e con stipiti in legno. **condizioni: discrete**
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno **condizioni: sufficienti** (presenta segni di usura da agenti atmo_ sferici).
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia e a vista al p.2 **condizioni: a semplice vista non "a norma", si consiglia verifica.** Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: boiler elettrico – da verificare Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: n.02 caldaie con elementi radianti–senza termovalvole **condizioni: sufficienti** Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Assente
TV:	Centralizzato
Citofono (impianto):	citofono vetusto
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimento con intonaco e tinteggiatura in parte ammalorata gronde in cemento armato in buone condizioni. **condizioni: sufficienti**
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Scala interna gradini in pietra e ringhiera in ferro battuto lavorato vialetto pedonale in beole, zona ingresso carraio piazzale in parte in pietra. **condizioni: discrete**
Portone di ingresso:	tipologia: porta in legno a battente doppio senza specchiature. **condizioni: discrete**
Portineria	<u>assente</u>

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: sufficiente p.t., buono p.1, sufficiente p.2

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discrete

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.t.	Sup. lorda di pavimento	183,00	100%	183,00
Veranda p.t.	Sup. lorda di pavimento	8,50	50%	4,25
Portico p.t.	Sup. lorda di pavimento	6,50	30%	1,95
Terrazza p.t.	Sup. lorda di pavimento	13,50	30%	4,05
Abitazione p.1	Sup. lorda di pavimento	170,00	100%	170,00
Balcone p.1	Sup. lorda di pavimento	17,00	30%	5,10
Soffitta p.2	Sup. lorda di pavimento	110,00	25%	27,50
Soffitta p.2	Sup. lorda di pavimento	58,00	50%	29,00
Cantine p.s1	Sup. lorda di pavimento	202,00	25%	50,50
Giardino p.t.	Sup. lorda di pavimento	183,00	10%	18,30
Giardino p.t.	Sup. lorda di pavimento	605,50	2%	12,11
TOTALE		**1.557,00**		**505,76**

*****

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese, borsinoimmobiliare.it: abitazioni in ville e porzioni di ville €/mq. min. 1.246,00- medio 1.430,00- max 1.613,00;
- Osservatori del mercato:
    - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 13 novembre 2025 – Camera di Commercio di Varese (*Comune di Besozzo – abitabili in buono stato min. €/mq.850,00 – max €/mq. 1.100,00; ristrutturate min. €/mq.1.400,00 – max €/mq. 1.700,00 box auto min. €/unità 9.000,00 - max €/unità 14.000,00);*
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 *(fascia/zona: semicentrale/ Via Bertolotti, Via Roma, Via Puccini, ecc.- codice zona C1, microzona:: 1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale,*

abitazioni civili: stato conservativo: normale, tipologia: ville e villini valore mercato €/mq. Min.1.250,00 – €/mq. max 1.550,00; box: valore mercato €/mq. Min.660,00 – €/mq. max 810,00).

Premessa: i livelli dell'immobile si trovano in un diverso stato di manutenzione, pertanto oltre all'applicazione del coeff. di riduzione per le diverse tipologie di destinazione degli ambienti, si ritiene opportuno applicare anche una diversa stima al mq. per valore unitario.

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

Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione in villa [A7] **p.t.**	183,00	€ 1.100,00	€ 201.300,00
Veranda p.t.	4,25	€ 1.100,00	€ 4.675,00
Portico p.t.	1,95	€ 1.100,00	€ 2.145,00
Terrazza p.t.	4,05	€ 1.100,00	€ 4.455,00
Abitazione in villa [A7] **p.1**	170,00	€ 1.300,00	€ 221.000,00
Balconi p.1	5,10	€ 1.300,00	€ 6.630,00
Soffitta **p.2**	27,50	€ 1.100,00	€ 30.250,00
Soffitta **p.2**	29,00	€ 1.300,00	€ 37.700,00
Cantine **p.s1**	50,50	€ 1.100,00	€ 55.550,00
Giardino p.t.	18,30	€ 1.300,00	€ 23.790,00
Giardino p.t.	12,11	€ 1.300,00	€ 15.743,00
TOTALE	**505,76**		**€ 603.238,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 603.238,00
Valore corpo	€ 603.238,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 603.238,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 603.238,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Lotto UNICO	VILLA	505,76	€ 603.238,00	**€ 603.238,00**
				Totale € 603.238,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 30.161,90
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:	- € 3.202,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

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:	€ 569.874,10 **Arrot. € 570.000,00**
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":	**€ 570.000,00**

J) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutata e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da **villa con giardino pertinenziale**.

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 09/03/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 15/04/2026 ore 11,00.

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

Copia del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutata ovvero tramite posta ordinaria RR e al Procedente via posta elettronica certificata (allegato n.19).

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

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

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

Viene prodotta una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (allegato n.20)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, c.p.c. in modalità telematica 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 [redacted] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.21).

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

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

Elenco della documentazione allegata:

allegato n.1	Visura catastale storica
allegato n.2	Nota trascrizione 2004
allegato n.3	nota trascrizione e atto_1973
allegato n.4	dichiarazione AE_successioni
allegato n.5	scheda catastale 1802 soppressa
allegato n.6	scheda catastale 1802 attuale
allegato n.7	Certificato destinazione urbanistica
allegato n.8	documentazione fotografica
allegato n.9	dichiarazione AE_contratti
allegato n.10	verifica Cancelleria Civile_cause pendenti
allegato n.10A	certificato estratto atto matrimonio e stato famiglia
allegato n.11	verifica Cancelleria Civile_Matrimoniale
allegato n.12	verbale accesso
allegato n.13	certificato residenza
allegato n.14	ipoteca anno 2012
allegato n.15	trascrizione pignoramento anno 2025
allegato n.16	Elenco delle note
allegato n.17	APE
allegato n.18	richiesta accesso atti edilizi e titoli
allegato n.19	Ricevute invii
allegato n.20	Copia perizia G.U. 47/2008
allegato n.21	Check list controllo
allegato n.22	Elenco beni periziati

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 15.04.2026 ore 11,00.
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, 28.02.2026

In fede
Il CTU
geom.Saura Farano