

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE
GIUDICE ESECUTORE DOTT. GIACOMO PURICELLI
PROCEDURA ESECUTIVA N° 134/2024 R.G. ES.

Promossa da

PARTE PROCEDENTE: ANDOR SPV S.R.L., rappresentata dagli
Avvocati Valerio Iorio e Carmen Iorio

contro

PARTE ESECUTATA:



ESPERTO: Geom. Tullio Ierardi con studio in Varese,
via Magenta 18

*Nota dell'Esperto ai chiarimenti chiesti dal delegato alla vendita Dott.
Sergio Rovera.*

Stimatissimo Dott. Puricelli,

lo scrivente in qualità di esperto estimatore nella procedura di cui in
epigrafe, per la quale aveva redatto e depositato perizia con processo
telematico in data 07/08/2025,

premesso che

con ordinanza della S.V. Ill.ma notificata in data 24/01/2026, lo scrivente è
stato incaricato di fornire i chiarimenti richiesti dal professionista delegato
alla vendita, Dott. Sergio Rovera, entro il termine di quaranta giorni dalla
comunicazione del provvedimento.

Tutto ciò premesso, con la presente nota si deposita quanto segue.



Riscontro ai chiarimenti richiesti

Rilievo n. 1 del delegato: *“se il ripostiglio sia effettivamente di proprietà dell'esecutato”.*

Con riferimento alla titolarità del suddetto bene in capo alla parte esecutata, lo scrivente, a seguito di un ulteriore esame dell'atto di provenienza del 28/10/2005 e della documentazione catastale, rileva che:

- con il citato atto, la parte esecutata acquistava l'autorimessa identificata al mappale 3263 sub. 5 (attualmente censita al mappale 4385 sub. 3) e l'area al mappale 3337;
- la planimetria catastale dell'autorimessa, depositata in data 07/12/1993 e vigente al momento dell'acquisto, rappresenta graficamente il corpo accessorio destinato a “ripostiglio” come pertinenza della stessa.

Poiché l'atto di provenienza trasferisce l'unità immobiliare nella sua interezza, comprensiva di accessori e pertinenze così come rappresentati nella scheda catastale richiamata, si conferma che il manufatto rientra nella piena proprietà della parte esecutata.

Rilievo n. 2 del delegato: *“se sia sanabile oppure se debba essere demolito fornendo i relativi costi indicativi.”*

Il ripostiglio in questione, come già evidenziato nella relazione di perizia depositata in data 07/08/2025, è privo di titoli autorizzativi e risulta pertanto difforme dallo stato concessionato.

Il manufatto presenta una conformazione tecnica peculiare: la copertura è realizzata in parte sfruttando la sporgenza di gronda in cemento dell'autorimessa adiacente e in parte mediante lastre in lamiera.

Tale opera è riconducibile alla tipologia di tettoia aperta, peraltro insistente



sul confine.

A causa della precarietà dei materiali, della commistione strutturale con l'autorimessa e del mancato rispetto delle distanze legali, permangono criticità in ordine alla sua regolarizzazione urbanistica.

Tutto ciò premesso, si ritiene che la soluzione più economica consista nella sua rimozione e nel ripristino dei luoghi, il cui costo stimato è quantificato complessivamente in € 600,00, a cui si dovrà aggiungere il costo per la variazione della scheda catastale (DOC-FA) dell'autorimessa stimato in € 450,00 (compreso di diritti catastali).

Tali costi dovranno essere opportunamente detratti dal valore di stima indicato nel riepilogo dei costi di regolarizzazione a pag. 17 della perizia in data 07/08/2025.

In virtù di quanto sopra esposto, si ritiene utile procedere all'aggiornamento delle detrazioni (punto 8.4) e del prezzo base d'asta del lotto al (punto 8.5) della perizia come segue:

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:
- € 7.301,10;
- 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:
€ 0,000;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: - € 4.400,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,000

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Il valore di stima precedentemente determinato in € 135.000,00 viene pertanto aggiornato in:

Valore senza detrazioni – valore detrazioni:

€ 146.000,00 – (€ 7.302,10 + € 4.400,00) = € 134.298,90

Arrotondato € 134.000,00

Confermandomi a disposizione per ogni ulteriore necessità, porgo alla S.V.

Ill.ma i miei migliori saluti.

Con osservanza

L'Esperto

Geom. Tullio Ierardi



Varese, 04/03/2026

